

RAPPORT ANNUEL

Une nouvelle dimension pour l'Epora





2014

RAPPORT ANNUEL

Une nouvelle dimension
pour l'Epora

Sommaire

Édito_

**GEORGES ZIEGLER_
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPORA**


© M. Ridde

« Ces évolutions garantissent une proximité avec les territoires, et une réactivité accrue avec les collectivités. »

Nous nous félicitions, l'an dernier à la même époque, de l'extension géographique de l'Epora et de l'élargissement de ses compétences.
Plus généraliste, l'Établissement soutient les politiques nationales et locales en matière de production de logements, de lutte contre l'étalement urbain et de restauration de l'attractivité économique.

Durant l'année 2014, l'Établissement a poursuivi son développement et accentué sa proximité avec les territoires, sur la base d'ambitions structurantes : sa stratégie globale d'actions, le déploiement de ses équipes sur les territoires, le renforcement des partenariats, et une gouvernance renouvelée.

La stratégie d'actions, formalisée dans le PPI 2015-2020 a été approuvée par les administrateurs à l'unanimité en décembre dernier, autour de 4 axes majeurs d'intervention :
— le développement des activités économiques et le recyclage des friches industrielles,
— la recomposition urbaine et l'habitat,
— la contribution aux grands projets structurants
— et la participation à la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles

Le déploiement des équipes sur le territoire s'est renforcé avec l'installation à Rovaltain de la Mission Sud Rhône-Alpes. Cette localisation à Valence garantit une proximité avec les nouveaux territoires d'intervention de l'Epora et une réactivité renforcée avec les collectivités.
Elle amorce une organisation au plus près des besoins des communes et intercommunalités dans les années à venir.

Les mises en réseau avec des acteurs institutionnels et professionnels se sont poursuivies. Elles permettent de consolider les relations avec des partenaires essentiels. De produire et partager une information ciblée. De capitaliser une bonne connaissance du territoire d'intervention. De veiller à la bonne prise en compte de la dimension foncière en amont des projets.
Nos échanges avec les agences d'urbanisme, les CAUE et les Agences d'Information sur le Logement sont, à ce titre, essentiels et fructueux.
Dans le même sens, notre fonctionnement en réseau avec les différents EPF et EPFL, avec les chambres des notaires et le CERF, facilite le partage et la production mutualisée de connaissances en matière foncière.

Enfin, l'Établissement bénéficie d'une gouvernance renouvelée depuis juillet 2014. Équilibre des différents échelons territoriaux et représentativité des diversités locales fondent un Conseil d'Administration au plus près des réalités des territoires et des besoins des collectivités.

Cette dynamique éprouvée en 2014 place plus que jamais l'Epora en ordre de marche, aux côtés des élus et services locaux.

Dans le paysage de la Nouvelle Organisation Territoriale de la République qui, en se structurant, va aussi conforter la place des communes et intercommunalités, l'Établissement entend résolument poursuivre son action au service du développement de tous les territoires qui peuvent faire appel à lui.

Édito_

JEAN GUILLET_
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EPORA


© M. Ridde

Face au doublement en surface du périmètre et du nombre de communes, à la majoration de 50 % de la population, à une configuration et des attentes nouvelles dans des secteurs peu denses et des collectivités isolées ou rurales, l'Epora a dû, en 2014 largement adapter sa réflexion et son action.

Il s'agit désormais de répondre aux besoins exprimés par les collectivités de trois départements entiers (l'Ardèche, la Drôme et la Loire) qui comportent, bien que dans des proportions très différentes, beaucoup de collectivités rurales, et par deux départements (le Rhône et l'Isère) où se rencontrent, en plus, des enjeux complexes liés à la proximité de centres urbains dynamiques.

Deux des grandes communautés d'agglomération rhônalpines, la troisième (Saint-Étienne Métropole) et la quatrième (Valence Romans Sud Rhône-Alpes) appellent également des actions spécifiques, à un moment où les exécutifs municipaux, profondément renouvelés à la suite des élections municipales de mars 2014, ont relancé une réflexion stratégique.

La première action significative aura été, sans conteste, l'option de créer et d'implanter à Rovaltain, près de la gare TGV de Valence, en juin 2014, une « Mission Sud-Rhône-Alpes », appelée à évoluer à terme vers une direction territoriale Drôme-Ardèche.

Il était en effet vital, compte tenu des distances de ces deux départements, et notamment de leurs zones méridionales, avec le siège de l'Établissement, à Saint-Étienne, d'installer un relais local capable de maintenir et de développer le contact avec les collectivités, de répondre à leurs questions, d'appréhender aussi finement que possible leurs besoins et d'y développer l'action de l'établissement.

Le chef de mission a été nommé en juin 2014 et a composé une équipe dédiée.

Il fallait également adapter le nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention à ce nouveau cadre et à des missions élargies, notamment pour accroître la part des actions de l'établissement consacrées à l'accroissement de l'offre en logements.

Ce document, approuvé en décembre 2014, s'est appuyé sur une analyse fine des besoins et a consacré le principe de minorations foncières plus limitées, aussi bien dans leur principe que dans leur quotité. Celles-ci sont désormais appréhendées par référence aux déficits prévisionnels d'opération ou au montant des travaux de requalification plutôt qu'au coût total des opérations.

Mettre en œuvre une telle orientation supposait de multiplier les études menées par l'établissement en concertation avec les collectivités :
- de manière à disposer de programmes cohérents et d'évaluations précises avant de passer au stade des conventions opérationnelles
- et également en vue d'amener aussi rapidement que possible les collectivités du périmètre d'extension à un niveau de préparation comparable à celui du périmètre de 2013.

Un effort important a donc été engagé en ce sens et plusieurs recrutements ont été opérés au sein du Service Études et Développement pour mener à bien cette accélération.

Celle-ci s'est traduite dans les faits, puisque **les conventions actives gérées par l'Établissement sont passées de 249 en 2013 à 294 en 2014**, l'essentiel de l'effort ayant – comme c'était prévisible – porté sur les conventions d'études (passées de 34 à 41, soit + 20 %) et les conventions d'études et de veille foncière (passées de 91 à 128, soit + 40 %).

Cet investissement portera à n'en pas douter ses fruits à l'avenir.

En termes réels, l'activité de portage foncier et de travaux de l'établissement au cours de 2014 est toutefois restée en retrait (33 M€) de celle de 2013 (38,5 M€) malgré l'extension de périmètre.

Outre les changements d'équipes municipales, très nombreux, survenus au printemps, et les délais de réflexion ou d'études qui en ont résultés pour leur permettre de prendre ou confirmer des décisions, la cause peut aussi en être recherchée :

- dans le fait que 2013 était la dernière année du cycle municipal ouvert en 2008, les investissements des collectivités ayant généralement tendance à s'accroître à partir de la première année de mandat pour culminer l'année précédant le renouvellement des exécutifs,
- et dans une certaine inquiétude des collectivités face aux mesures de réduction des dotations de l'État, dont l'ampleur a commencé à être connue en 2014.

Les données budgétaires qui seront publiées en 2015 par le Ministère de l'Économie permettront de mesurer l'effet réel qu'auront eu ces différents paramètres.

Puisse en tout cas la lecture du rapport qui suit convaincre les partenaires de l'Epora que l'Établissement a mis tout en œuvre, en 2014, pour accroître encore sa proximité et sa réactivité au service des collectivités de son périmètre désormais étendu.

Les efforts à faire pour nous adapter à la nouvelle donne issue de l'extension décidée fin 2013 seront étalés sur trois ans, donc jusqu'à fin 2016.

Les collectivités doivent savoir que l'équipe de direction et les personnels sont décidés à les poursuivre dans le même sens, avec pugnacité et détermination. **Merci à elles, par avance, de ne pas hésiter à nous faire part de leur perception et de leurs éventuelles questions.**

« Il était vital, compte-tenu des distances avec le siège de l'Établissement, d'installer un relais local, capable de maintenir et développer le contact avec les collectivités, d'appréhender leurs besoins aussi finement que possible »



2014
Une année de transition


© Guillaume Fulchiron

A.
La préparation du PPI

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI 2015-2020) a été préparé durant l'année 2014 et approuvé par le Conseil d'Administration le 4 décembre dernier. Au moment d'élaborer ce document stratégique pour le déploiement des activités de l'Établissement, il est apparu fondamental de procéder à une analyse territoriale fine.
L'extension de périmètre approuvée en décembre 2013 avait suscité le besoin d'appréhender au plus juste les attentes des collectivités de ces « nouveaux territoires ».

Il était évidemment opportun, voire indispensable, de mener cette étude du territoire en dépassant les strictes limites institutionnelles fixées à l'Epora, pour mettre à jour et mieux comprendre les grandes dynamiques à l'œuvre à l'échelle de la Région, et ainsi assurer la pertinence des interventions.

De surcroît, la vocation de plus en plus généraliste visée par l'Établissement, au-delà de son action traditionnelle de traitement des friches industrielles, devait contribuer à un PPI repensé en profondeur.
Nouveau périmètre. Évolution des modalités d'intervention. Problématiques élargies (redensification des centres, contribution à l'offre de logements, veilles foncières, participation aux grands projets stratégiques régionaux)...
Le PPI devait, pour les années 2015-2020, intégrer ces changements de paradigme et les évaluations de l'Epora, afin de proposer aux collectivités des interventions adaptées, au plus proche de la diversité de leurs problématiques.

I.
Pourquoi une étude approfondie des territoires ?

L'analyse territoriale du PPI aide à caractériser le périmètre de l'Établissement et à identifier ses besoins. Elle fait apparaître des phénomènes d'interdépendance, des problématiques émergentes et des processus de transformation de fond. Elle met en lumière les influences de phénomènes urbains, démographiques, sociaux ou économiques à l'échelle de la région Rhône-Alpes. Qui caractérisent le territoire et aident à anticiper les enjeux.

Cette analyse territoriale s'est construite sur la base d'indicateurs multiples : démographiques, socioculturels, économiques et géographiques. Elle éclaire, in fine, le contexte, l'identité, les dynamiques des différents territoires, et offre à l'Établissement un cadre général d'intervention.
Elle a été réalisée grâce au travail des agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Étienne.
Quelques constats mis à jour par cette étude territoriale :

Un territoire sous influence

Au niveau national et européen, la métropole Lyonnaise est remarquablement attractive et dynamique, et son influence devrait s'accroître encore ces prochaines années.
Ce rayonnement ne s'arrête pas aux limites administratives. Et les impacts sur les territoires voisins sont importants, notamment dans le Rhône ou en Isère, où l'Epora est amené à intervenir. L'immédiate proximité avec les territoires d'intervention fait que l'Epora est parfois placé en situation de gérer les impacts des stratégies métropolitaines de développement. C'est le cas par exemple des tensions sur l'habitat, ou lorsqu'il faut chercher des fonciers d'activité qui ne peuvent se localiser à l'intérieur du strict périmètre métropolitain.

Un territoire protéiforme et fragilisé

À l'exception des lisières de la métropole lyonnaise, le territoire de compétence de l'Epora couvre des zones moins aisées, souvent fragiles, sur le plan social et économique. En conséquence, les marchés fonciers et de l'habitat restent relativement atones, avec une armature urbaine traditionnelle plus vulnérable et difficile à faire évoluer.

Un territoire inégalement attractif

Dans ces territoires, la croissance démographique reste déséquilibrée. Des secteurs connaissent une péri-urbanisation importante alors que certains centres-villes souffrent d'une désaffection croissante. Ce phénomène de fond fragilise certains bourgs, entraînant vacance et obsolescence des logements.

Un territoire en pleine restructuration économique

Pourtant, l'économie rhônalpine reste l'une des plus dynamiques de France avec un secteur industriel puissant. Les équilibres fonciers s'en ressentent : les secteurs d'activité en croissance se redéploient dans l'espace régional, rendant parfois plus complexe le recyclage des friches industrielles, et poussant à une consommation toujours plus importante de nouveaux espaces.

> Les évolutions des structures urbaines et économiques ont un lien direct avec les missions confiées à l'Epora.


© M. Ridde

Les 4 axes d'intervention prioritaire définis dans le PPI

1.

Le développement des activités économiques et le recyclage des activités industrielles

—

Le PPI 2009-2013 prévoyait que 80 % de l'activité soit consacrée à ce type d'interventions. Même si elles diminuent en part relative dans l'ensemble des missions de l'Epora, elles demeurent une orientation majeure pour 2015-2020.
La localisation en tissu urbain, la surface du tènement disponible, la demande potentielle en foncier d'activité, les contraintes de desserte constituent autant de critères à prendre en compte, avec la collectivité concernée, pour recycler les friches.
Elles ont vocation, selon les dynamiques résidentielles et économiques du territoire concerné, à produire du foncier d'activité, fixer l'emploi dans des zones en reconversion économique, ou engager une opération de recomposition urbaine (habitat, commerces et équipements publics).

2.

La recomposition urbaine et l'habitat

—

Les conventions signées avec les collectivités devront atteindre un potentiel de construction de 6000 logements sur toute la durée du PPI, soit jusqu'en 2020. Cet objectif pourra être revu au regard des besoins des nouveaux territoires.

La diversité est grande, sur le territoire couvert par l'Epora, entre les zones tendues, en franges de la métropole lyonnaise, et les zones atones.
— Pour les zones tendues, les orientations stratégiques du PPI portent sur le développement quantitatif de l'offre, notamment en locatif social. Dans les zones urbaines, le rôle de l'Epora dans la lutte contre l'étalement urbain doit avoir pour objectif de réguler les coûts du marché foncier, et d'atténuer ainsi l'effet d'exclusion par les prix rencontrés dans certains secteurs.
— Dans les secteurs détendus, l'orientation stratégique engage à consolider la vitalité des villes. Il s'agit de préserver et d'améliorer l'attractivité des communes, de contrecarrer la vacance et l'obsolescence du parc de logements existants.
Ces interventions au profit des collectivités portent sur des actions de recomposition urbaine autour des centres ou des gares, et sur des opérations programmées type PNRU, OPAH, PNRQAD, revitalisation de centres bourgs.
— Dans les zones plus rurales, les objectifs visent à maintenir des capacités de logement et d'hébergement accessible, et à renouveler l'offre locale de logements.
Dans tous ces secteurs, il s'agit, pour l'Epora, de contribuer à la mixité sociale et fonctionnelle, de valoriser des projets de densité suffisante, d'intégrer les enjeux environnementaux et paysagers, de prendre en compte l'accessibilité par les transports en commun aussi bien que les risques de toute nature.

3.

La contribution aux grands projets structurants

—

Par ses compétences en ingénierie juridique, technique et financière, l'Epora a vocation à être étroitement associé au montage et à la conduite d'opérations complexes. Le PPI distingue plusieurs projets majeurs pour le territoire régional :
— l'OIN à Saint-Étienne, porté par l'EPA Saint-Étienne, à laquelle l'Epora a d'ores et déjà apporté une contribution importante,
— la Plaine Saint-Exupéry et ses enjeux majeurs,
— le Grand Projet Rhône-Alpes « Rhône Médian », espace en devenir où réaffecter des activités économiques,
— l'EPANI en Isère,
— BioVallée (vallée de la Drôme), ou la Grotte Chauvet par leurs effets induits sur toute une région.

4.

La participation à la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles

—

Le PPI met l'accent sur les actions destinées à contenir la consommation d'espace. L'analyse territoriale a montré une forte consommation d'espaces naturels, sans lien direct ou évident avec l'évolution de la démographie.
Il faut lutter contre cet étalement.
Il peut également s'agir d'acquérir du foncier de protection contre les risques naturels ou technologiques, pour favoriser la réinstallation d'habitants ou d'activités. Et de veiller à la juste préservation des surfaces agricoles, véritable atout régional.
Dans toutes ces actions, l'Epora s'associera aux partenaires locaux, ainsi qu'aux PNR et à la SAFER, en faveur de la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue.

INTERVIEW

XAVIER HEMEURY_DIRECTEUR ADJOINT DE L'EPORA

Valoriser l'intelligence et la compréhension du territoire



Qu'est-ce qu'un PPI ? À quoi sert-il ?

—

C'est un outil, un cadre objectif pour être plus pertinent dans un contexte général qui évolue. C'est à la fois la stratégie, les ambitions, et les moyens que l'on se donne pour les mener à bien. Le PPI doit être étroitement connecté aux besoins du territoire. Il y avait nécessité à avoir une certaine intelligence des sites inclus dans notre périmètre d'intervention. Après l'extension de 2007, puis celle de décembre 2013 sur le Sud Drôme et Ardèche et une partie de l'Isère, il nous fallait adopter une approche à la fois fondée et sensible. Une connaissance fine des phénomènes à l'œuvre. Parce que la culture et les problématiques peuvent être différentes selon les zones de ce vaste territoire, même si les problèmes à traiter présentent de fortes similitudes.

Le PPI aide à mieux comprendre les besoins des collectivités ?

—

Nous sommes au service du territoire et des collectivités. Il nous faut donc savoir ce qu'elles vivent, et les accompagner dans leurs projets, même si elles ont le sentiment d'être parfois démunies face aux difficultés qu'elles rencontrent.
Ce PPI n'est pas seulement là pour apporter des outils techniques, mais aussi pour fournir la compréhension, la matière grise de l'analyse.
Au delà des objectifs, le PPI définit un mode d'emploi. Il expose des orientations générales, mais également les modalités techniques, administratives et financières d'intervention.

Le PPI est une photographie et une analyse du territoire. Cela signifie que les collectivités sont au cœur du réacteur ?

—

Il n'y a pas de projet « Epora » en tant que tel. Nous sommes un outil facilitateur pour apporter un soutien aux projets dans la durée.
Nous prenons en charge la préparation des projets d'aménagements pour les collectivités, et il faut que cela corresponde à leurs attentes et leurs moyens. Nous sommes là pour préparer le projet, des premières études au calage du programme, et intervenir pour acquérir le foncier sans que cela pénalise le budget communal. Pour préparer et rétrocéder ce foncier de façon à ce que l'aménagement qui suit soit économiquement viable et répondre aux objectifs des politiques publiques nationales et locales.

« Il y a 3 blocs dans le PPI : l'analyse territoriale, les orientations qui correspondent à un champ d'intervention, et les règles du jeu ou d'intervention. »

Vous évoquiez le fait que le contexte des territoires évolue. Cela implique de s'adapter ?

L'idée effectivement, une fois le PPI global établi, est d'ajuster ou de l'adapter aux différents territoires en fonction des problématiques rencontrées. Certaines que nous maîtrisons bien, comme le traitement des friches et la recomposition urbaine. D'autres plus délicates qui apparaissent avec l'extension territoriale.
Nous sommes désormais appelés à travailler dans des zones plus rurales pour des opérations modestes, autour de questions comme l'agrotourisme, et toujours en périurbain pour protéger certains secteurs du risque d'étalement.

Si vous deviez tirer les principaux enseignements de ce travail d'analyse effectué pour le PPI, quels seraient-ils ?

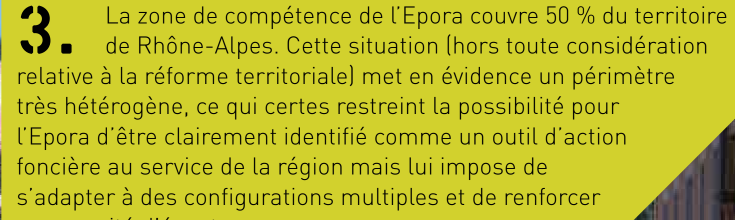
En premier lieu, je dirais que les territoires de notre périmètre disposent aujourd'hui de moyens limités pour mener à bien leurs projets et ont parfois tendance à trop restreindre leur niveau d'ambition.
Ensuite, ils sont plus ou moins, selon leur proximité, dans la sphère de la métropolisation, dans la zone d'influence de la métropole lyonnaise. L'enjeu est là de conserver une structure urbaine adaptée et hiérarchisée. Il est aussi de veiller à l'équilibre et à l'égalité des territoires.
Nous nous efforçons enfin de contrebalancer ou d'infléchir des phénomènes qui continuent à avoir une influence certaine. C'est notamment la périurbanisation des petites communes en croissance, une perte d'attractivité relative des villes moyennes, ou la redistribution spatiale d'activités économiques dans une région qui reste encore heureusement très dynamique.

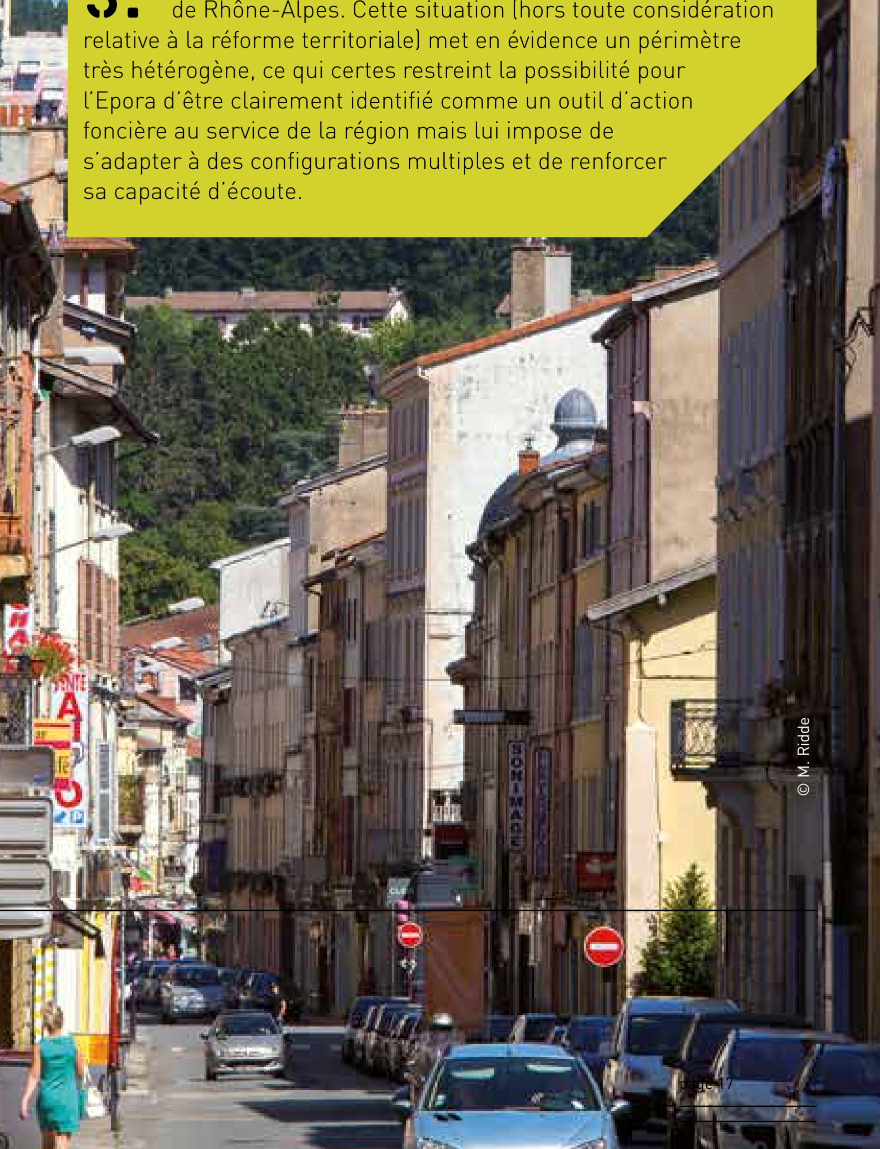
Le PPI en bref

1. L'extension progressive de périmètre – depuis la création en 1998 – en 2007 et 2013 conduit à distinguer 3 secteurs géographiques complémentaires, correspondant aux 3 étapes de croissance :
— l'espace ligérien
— la zone Rhône / Nord-Isère
— la zone Sud Drôme / Ardèche

2. La proximité immédiate de la métropole, moteur du développement de la région Rhône-Alpes, impose à l'Epora, pourtant non directement impliqué dans les stratégies métropolitaines de développement, de gérer une partie des conséquences de ce développement, notamment en termes de production de foncier destiné à l'habitat ou l'activité économique. Ceci est particulièrement prégnant dans le Rhône et en Nord-Isère.

3. La zone de compétence de l'Epora couvre 50 % du territoire de Rhône-Alpes. Cette situation (hors toute considération relative à la réforme territoriale) met en évidence un périmètre très hétérogène, ce qui certes restreint la possibilité pour l'Epora d'être clairement identifié comme un outil d'action foncière au service de la région mais lui impose de s'adapter à des configurations multiples et de renforcer sa capacité d'écoute.





© M. Ridde


© Guillaume Fulchiron

B.
Des modes d'interventions adaptés au nouveau périmètre

I.
La connaissance affinée des nouveaux territoires

Observation, anticipation et échanges

L'Epora a dû accompagner sa récente extension de périmètre par l'analyse approfondie des lieux.
Le décret de décembre 2013 a acté la possibilité pour l'Epora d'intervenir sur les territoires du Sud-Ardèche, Sud-Drôme et Nord-Isère. Des territoires aux enjeux spécifiques, dont les problématiques méritaient d'être étudiées en amont.
Un dispositif a été mis en place pendant toute l'année 2014, à partir de relevés de terrains, de recherche de données institutionnelles et urbaines, de rencontres avec les collectivités, d'échanges avec les partenaires, et de production d'un Atlas.

Pourquoi un tel dispositif ?

D'abord pour contextualiser les projets, les mettre en perspective avec les dynamiques territoriales à l'œuvre (démographiques, socio-économiques, urbaines et environnementales), et le marché immobilier existant.

Pour permettre aux collectivités de prioriser leurs interventions futures, et éviter une certaine immédiateté qui pourrait conduire à des acquisitions d'opportunité sans anticipation de temporalité ou de destination.

Pour préparer et faciliter les partenariats avec les bailleurs et opérateurs privés. Il s'agit là de toute la mise en place de l'intelligence opérationnelle future, facilitée par la prise de contacts anticipée.

Pour adapter, potentiellement, les modes de conventionnements et les outils de portage à déployer (par exemple un temps plus long, dans un marché moins actif, qui conduit à des opérations de plus long terme).

« L'idée est de prioriser les interventions, celles des EPCI aussi bien que celles de l'Epora. Ce qui est important, c'est l'anticipation foncière. C'est cette connaissance accrue qui va permettre de s'adapter et de s'insérer le plus possible dans la réalité du marché. L'objectif est de sécuriser la sortie opérationnelle des projets ».



Lætitia Mangani

Les principaux enjeux de l'espace Drôme- Ardèche

- Requalifier les zones provenant des anciens sites industriels, à l'écart des grands axes d'échange (Annonay, Crest, Privas…) ;
- Participer aux actions de redynamisation des villes moyennes (Privas, Annonay, Aubenas…) ;
- Aider à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ;
- Développer, en péri-urbain, des aménagements moins consommateurs d'espace, et plus respectueux des sites naturels et agricoles ;
- Aider les villes importantes à réaliser un diagnostic de leur centre (état de l'existant et perspectives) ;
- Mettre en place une veille foncière sur les espaces touristiques.

EN BREF

La connaissance des nouveaux territoires

1. Des études pour guider la priorisation des interventions, par la connaissance systématique des problématiques et du marché

2. Des études axées sur la partie pré-opérationnelle pour faciliter le passage en réalisation

3. Des études basées sur un travail partenarial avec les opérateurs, bailleurs, services départementaux et services de l'État

INTERVIEW

SERGE BARANIECKI

3 questions à Serge Baraniecki, (Foncéo) en charge de l'étude « Stratégie Sud-Drôme, Sud-Ardèche et Nord-Isère »

Quelle est la place de votre étude dans le dispositif mis en place pour acquérir une meilleure connaissance des nouveaux territoires ?

—

Au moment de la première extension de périmètre en 2008, la posture avait été différente, et la nécessité de découvrir les enjeux des territoires moins affirmée.
L'enjeu de cette étude, menée sur 18 mois, était de disposer d'éléments précis par territoire, pour anticiper et préparer les rencontres de l'Epora avec les collectivités. Pour qu'elles soient renseignées et étudiées en amont.

Quelle méthode d'observation avez-vous développé ?

—

Nous avons travaillé en 3 phases. D'abord des fiches « portrait de territoire » sur chacun des 45 EPCI des territoires d'extension. Ces premières données institutionnelles offraient un premier regard sur les enjeux et les dynamiques en cours : les compétences prises par l'intercommunalité, l'analyse du marché immobilier, les évolutions démographiques, les typologies de construction, les mouvements du parc de logements et la cartographie des secteurs économiques.
La deuxième phase s'est déroulée autour d'échanges de l'Epora avec les partenaires des territoires d'extension (les CAUE, DDT, SCOT ou Conseils Départementaux), ainsi qu'avec les décideurs des intercommunalités concernées.
Ces rencontres avec les décideurs locaux ont permis d'identifier d'autres sites potentiels d'enjeux pour l'action foncière.
Enfin, la dernière phase de notre étude correspond à la capitalisation de l'ensemble des informations opérationnelles : Un atlas foncier regroupant 256 sites porteurs d'enjeux. Il s'agit d'une feuille de route, un tableau de bord qui décrit les actions possibles en termes de volume et de besoins financiers.

Quels sont les principaux enseignements de cette étude ?

—

Ils sont nombreux, et à mettre en regard de la stratégie de l'Epora et de son PPI.
L'atlas foncier permet de mettre en évidence certaines particularités de ces nouveaux territoires d'intervention. Il s'agit notamment de la nécessité d'une temporalité plus longue pour traiter ces fonciers identifiés. Et de l'importance de certaines typologies foncières, avec probablement des moyens d'action plus conséquents à prévoir pour le renouvellement urbain et la revalorisation patrimoniale.

II.
Les modalités d'intervention repensées

Territoires en mouvement et agilité des modalités d'accompagnement

Depuis 2010, l'Epora évolue : son périmètre, ses objectifs, ses modes de gestion et de financement sont repensés et redéfinis, jusqu'à la philosophie même de ses interventions auprès des collectivités publiques.
Sur ce périmètre, qui représente la moitié de Rhône-Alpes, les territoires eux-mêmes ne sont pas homogènes, au regard de leurs dynamiques territoriales, de leurs problématiques ou de leur maturité, ni vis-à-vis de leurs attentes à l'égard de l'Epora.
Pour prendre en compte à la fois les évolutions des missions de l'Epora et les mouvements institutionnels ou territoriaux des zones couvertes, **les modalités d'intervention et de contractualisation évoluent**.
L'année 2014 et l'adoption du nouveau PPI ont été l'occasion de clarifier et de rendre plus lisibles ces modalités tout en posant les bases d'un suivi amélioré de l'activité annuelle et pluriannuelle.

Ce dispositif de conventionnement avec les collectivités s'articule sur 3 niveaux.


© Eric Vidal - Kariba Productions

1. Des conventions d'objectifs : conclues avec les EPCI ou collectivités importantes, ayant de nombreux projets susceptibles de faire l'objet d'un partenariat au cours du mandat. Elles précisent, pour le moyen et le long terme, les conditions générales d'intervention de l'Epora et permettent de cadrer, sur plusieurs années, l'apport financier dont l'établissement peut faire bénéficier la collectivité ; elle est ainsi davantage en mesure d'affiner sa programmation et sa stratégie.

2. Des conventions d'études et de veille foncière : elles ont vocation à accompagner les collectivités dans la phase de définition du projet urbain, et d'apporter une aide au montage opérationnel. Elles sont destinées à préparer un projet abouti, et permettent d'engager des interventions d'opportunité foncière qui visent à maîtriser les évolutions du site tant que l'opération n'est pas complètement arrêtée, en sauvegardant ainsi toutes possibilités de réalisation ultérieure.

3. Des conventions opérationnelles : elles précisent l'intervention de l'Epora sur la base d'un projet validé et assorti d'un bilan prévisionnel, ouvrant droit à une éventuelle minoration foncière lors de la cession des biens acquis et mis en état à la collectivité ou à l'opérateur désigné par elle.

Modalités d'intervention stratégie générale définie par le PPI 2015-2020



Collectivités ayant un unique projet

Collectivités ayant plusieurs projets



Protocole de coopération, définition de la stratégie foncière
facultatif souvent à l'échelle d'un grand territoire ou d'une intercommunalité

Facultatif
- Décision de principe
- Collaboration Epora/Collectivités

1.

Convention d'objectifs
Programmation financière et technique des différentes conventions couvrant les projets, suivi régulier

Destinée aux collectivités ayant plusieurs projets
- Programme d'intervention pluriannuel (6 ans)
- Trajectoire financière cohérente avec celle de la zone d'action



Convention d'études et de veille foncière

phases préparatoires à l'aménagement

- Études : formalisation d'un projet
- Acquisitions foncières en opportunité
- Durée 4 ans
- Pas de minoration à la revente



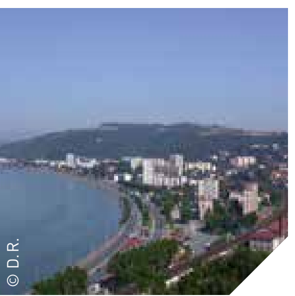
Convention opérationnelle
durée 3 à 5 ans, minoration possible

- Conformité aux objectifs du PPI
- Projet défini et validé par la collectivité, bilan financier prévisionnel
- Acquisition et travaux nécessaires au proto-aménagement
- Minoration, si charges exceptionnelles et exorbitantes, sur montant des travaux uniquement, dans la limite du déficit prévisionnel

Les durées de convention mentionnées ci-dessus sont fonction de chaque projet retenu, en conformité avec son échéancier prévisionnel.



© G. Fulchiron



© D.R.



© M. Ridde



© M. Ridde



© A. Tauzin - Fotolia

2.

2014
Des axes d'intervention prépondérants


© D.R.

A.
Le logement et la revitalisation des centres bourgs

I.
L'Appel à Manifestation d'Intérêt 2014

INTERVIEW

SYLVIA PINEL_MINISTRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ


© D.R.

« La contribution des EPF est déterminante pour rendre viables les opérations publiques et privées de revitalisation. »

En quoi la revitalisation des centres bourgs est-elle un enjeu majeur pour l'égalité des territoires ? Et en Rhône-Alpes ?

—

Mon objectif est de donner à tous les Français une égalité d'accès aux services, à la même qualité de vie, en tenant compte des particularités de chaque territoire dans lequel ils vivent.
La présence de centres bourgs dynamiques et animés, dans les campagnes ou les zones périurbaines, est un véritable gage de cohésion sociale et de développement économique pour les habitants des territoires concernés.
Or, certains bourgs ruraux sont confrontés à une dévitalisation de leur cœur de ville. D'autres sont gagnés par la périurbanisation et peinent à répondre aux demandes de logements, d'équipements et de services. C'est pourquoi j'ai lancé, à titre expérimental, un appel à manifestation d'intérêt afin d'en accompagner une cinquantaine dans leur travail de réimplantation de commerces, de services et de développement économique.
Dans la région Rhône Alpes, ces deux types de centres bourgs existent. Aussi le maillage des petites villes et centres bourgs, qui jouent un rôle structurant pour leur bassin de vie, est essentiel pour le dynamisme et l'attractivité de la région.

De quelle manière les 300 centres bourgs ont-ils été identifiés, sur quels critères ? Et les 50 qui seront retenus ?

—

Nous avons lancé un programme expérimental visant à revitaliser des centres bourgs de communes rurales et périurbaines ciblées. L'État mobilise pour cela jusqu'à 40 millions d'euros par an, pendant 6 ans, qui permettront à des centres bourgs, en complément d'autres financements, de créer des logements, des commerces, des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants.
Les partenaires régionaux ont identifié début 2014 environ 300 centres bourgs ayant moins de 10 000 habitants, exerçant des fonctions de centralité pour leur bassin de vie et nécessitant un effort de revitalisation, qui sont éligibles à cette expérimentation.
Ces 300 territoires ont été invités à déposer leur projet de revitalisation en lien avec leur intercommunalité.
Nous comptons sélectionner une cinquantaine de projets pour participer à cette expérimentation, selon différents critères dont l'engagement du territoire (EPCI et commune), la cohérence du projet au regard des enjeux locaux, la prise en compte des enjeux de développement durable.

Les EPF comme l'Epora sont-ils des partenaires privilégiés des collectivités (communes + intercommunalités) pour porter ces opérations de revitalisation de centres bourgs ? Pourquoi ?

—

Pour revitaliser les centres bourgs, nous devons travailler de façon transversale et coordonner les politiques d'aménagement, d'habitat, de développement économique, de services, les dispositifs réglementaires, les aides financières, l'implication

des habitants et des partenaires publics et privés.
Un établissement public foncier comme l'Epora, qui est au service des collectivités territoriales, permet de les aider à maîtriser le foncier nécessaire au projet de revitalisation (acquisition, portage, travaux, gestion, rétrocession). Il joue également un rôle de conseil et d'ingénierie spécialisée pour élaborer une stratégie foncière, identifier les gisements fonciers, étudier la faisabilité technique et financière sur les sites retenus, ou encore développer des partenariats avec les bailleurs sociaux.
Or les conditions pratiques et financières de mobilisation de l'immobilier et du foncier dans les centres-villes, avec la contribution des EPF, sont déterminantes pour rendre viables les opérations publiques et privées de revitalisation.
L'expérimentation « centres bourgs » permettra de partager les expériences réussies, de les capitaliser et les valoriser. Des temps d'échanges avec les territoires et des actions d'animation nationale seront régulièrement organisés avec les acteurs locaux et les associations d'élus.









II.
Renouveler et améliorer l'offre de logements sociaux ? De nouvelles expérimentations en 2014

Un partenariat autour de la déconstruction/ construction de logements sociaux

Vacance importante d'un patrimoine obsolète, coûts trop élevés de maintenance, de mise aux normes, de réhabilitation, persistance d'une demande insatisfaite…
Dans un contexte immobilier et foncier détendu, les situations sont parfois bloquées et les paradoxes critiques.
En 2014, l'Epora a élaboré, avec des maîtres d'ouvrage sociaux (MOS), des collectivités et l'État, une démarche pour faciliter les déconstructions / reconstructions de logements sociaux.
L'objectif est d'accompagner les ESH dans la déconstruction de logements vacants, désaffectés, en perte d'attractivité ou en voie d'insalubrité, au profit d'une offre nouvelle, adaptée aux besoins des pouvoirs publics et demandeurs de logements, sur la même commune ou une collectivité voisine.

Cet accompagnement doit permettre de proposer :
— des logements mieux situés dans l'espace urbain,
— des logements attractifs aux formes urbaines et architecturales plus cohérentes avec les objectifs de développement durable, d'insertion sociale et urbaine,

Que peut faire l'Epora dans ce type d'opération, aux côtés des collectivités ?
L'établissement peut assurer les acquisitions et le portage foncier, la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction, d'éventuel désamiantage et dépollution.
Une telle intervention s'insère dans le projet urbain élaboré entre le bailleur social et la collectivité, qui a nécessairement reçu l'agrément des services de l'état. Participant à un programme d'amélioration de la qualité du parc social, elle peut bénéficier d'éventuelles minorations financières sur le coût des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'établissement.


© D.R.


© D.R.

LOIRE 42

RIVE DE GIER / GENILAC

Donner corps au partenariat avec les bailleurs et collectivités

Ce partenariat avec la maîtrise d'ouvrage sociale pourrait se concrétiser autour de quelques opportunités encore à l'étude sur le territoire ligérien. C'est le cas, par exemple, sur les communes de Rive de Gier et Genilac.
L'une fortement dotée en logements sociaux, dont certains ensembles subissent le vieillissement et la vacance. L'autre, en proximité immédiate, en carence au regard de la loi SRU et bénéficiant de fonciers mobilisables. Un cercle vertueux à explorer, qui conjugue des intérêts certains pour les bailleurs, avec l'opportunité du rajeunissement de leur parc social. Pour les communes, avec la possibilité de réamorcer une attractivité nouvelle pour de futurs habitants. Pour les territoires, avec le rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle du bassin de vie et une hémiplégie spatiale moins marquée. Pour les futurs locataires enfin, avec un parc de logements en phase avec les normes contemporaines d'insertion urbaine et de qualité environnementale.

Une convention avec la maîtrise d'ouvrage sociale ligérienne

Dans un contexte départemental ligérien de marché immobilier détendu, les maîtres d'ouvrage sociaux sont confrontés au paradoxe d'une vacance importante, d'une demande soutenue et insatisfaite et d'une concurrence du logement social de fait qui, le plus souvent, ne répond pas aux critères de qualité souhaitables.
Une partie conséquente du parc de logements sociaux est obsolète : localisation sur des sites peu attractifs, trop forte concentration, nuisances urbaines ou qualités intrinsèques médiocres... Cette offre inadaptée est coûteuse en frais de gestion et d'entretien, et freine l'investissement en limitant le renouvellement de l'offre.

En juin 2014, l'Epora s'est engagé dans une convention avec l'association des maîtres d'ouvrage sociaux de la Loire (AMOS 42). Elle scelle les principes d'un partenariat qui vise à participer activement à l'amélioration de l'offre de logements sociaux à l'échelle du département.
Les besoins identifiés relèvent principalement de son renouvellement plutôt que de son développement : les enjeux concernent la déconstruction ou la réhabilitation du patrimoine existant et la localisation en centre-ville et centre-bourg de ce patrimoine reconstitué.

L'expertise foncière de l'Epora, ses savoir-faire opérationnels et ses capacités financières de portage lui permettent d'accompagner les collectivités locales et les adhérents d'AMOS 42 dans la réalisation d'opérations immobilières souvent complexes et exemplaires, telles que :
— des projets en secteur de renouvellement urbain visant, après déconstruction, la diversification de l'offre de logement ou la création d'activités économiques,
— des projets en centre-ville ou centre-bourg dense, nécessitant des remembrements complexes, la conservation du patrimoine ainsi que la restructuration et mise en état des fonciers acquis ou à acquérir,
— des projets sur des emprises foncières très contraintes du fait des pollutions, risques miniers, d'inondation, ou de déconstruction délicate,
— des projets visant la diversification et une plus grande mixité des biens immobiliers locatifs ou en accession, ou l'expérimentation de produits immobiliers spécifiques.

Cette convention témoigne de l'engagement de l'Établissement à accompagner les partenaires publics sur les politiques de l'habitat et à trouver des réponses proches des réalités vécues des communes et intercommunalités, le tout au profit de la mise en œuvre des PLH. De l'équilibre social et territorial de l'offre locative sociale.
De parcours résidentiels plus fluides.
Et de l'amélioration globale du parc des bailleurs.
Elle doit constituer un levier pour répondre aux exigences sociales et environnementales de la production, et faciliter l'amélioration nécessaire de ses qualités urbaine et architecturale.


© D.R.

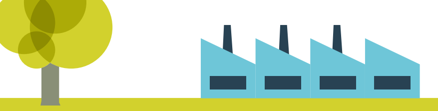
AVANT

SITE A

Du logement social dégradé, obsolète

SITE B

Du foncier à requalifier



INTERVENTION DE L'EPORA

Acquisition et portage foncier

Maîtrise d'ouvrage pour la démolition et/ou la dépollution

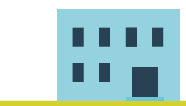
Études pré-opérationnelles

Études pré-opérationnelles

Maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition, désamiantage et dépollution.

APRÈS

Du foncier disponible pour la restructuration et l'embelissement du quartier, voire un nouveau projet de construction mieux adapté.



Du foncier prêt à aménager pour l'accueil d'une offre nouvelle de logement social



LES ÉTAPES :

1. La commune, l'EPCI, le bailleur social et l'Epora contractualisent leur partenariat dans le cadre d'une convention

2. L'Epora acquiert les fonciers à bâtir du site 2, et en assure le portage pendant toute la durée de gestation, de montage technique et financier du projet (de 2 à 3 ans)

3. Le bailleur social pilote la libération du patrimoine à déconstruire, en assurant les éventuels derniers relogements

4. L'Epora acquiert le patrimoine du bailleur social à l'euro symbolique (site 1), et assure la maîtrise d'ouvrage de la déconstruction, avec une participation financière du bailleur social

5. La commune concernée participe au financement de la déconstruction par l'acquisition in fine du foncier déconstruit au prix du marché

6. L'Epora cède au bailleur social les terrains à bâtir du site 2


© D.R.

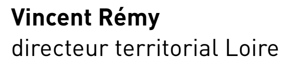
B.
Les friches

L'Établissement assume des missions de plus en plus diversifiées, pour répondre aux orientations des pouvoirs publics et aux besoins des collectivités. Une part importante de son action demeure le traitement des friches industrielles. Revue de cette activité avec les directeurs territoriaux.

INTERVIEW CROISÉE


© D.R.


© I. Mato



Vincent Rémy
directeur territorial Loire

Aimeric Fabris
directeur territorial Rhône et Isère

I.
De la pertinence d'un accompagnement le plus en amont possible

INTERVIEW CROISÉE

Les friches de vos territoires d'intervention, le Rhône, l'Isère et la Loire, sont-elles de même nature ? En termes d'échelle, de taille, d'histoire industrielle ?

—

Aimeric Fabris : Nous avons des friches de toutes natures. Parfois très imbriquées dans le tissu urbain, dans lesquelles sont insérés des commerces et d'anciennes habitations créées par l'entreprise dans l'emprise même de l'usine.
Certaines comportent des bâtis de grande échelle, sur des fonciers qui peuvent aller jusqu'à des dizaines d'hectares.
Il existe aussi de petits ateliers de centre-ville, désaffectés et vacants depuis de nombreuses années.
Le point commun entre ces friches demeure évidemment la pollution historique.
Elles sont toutes le symbole d'une industrie révolue. Avec une prédominance des friches du XIXe qui hébergeaient les activités emblématiques de la Région (pour le Rhône, les teintures et les textiles notamment). Ces entreprises s'installaient le plus souvent au plus près des ressources naturelles et des cours d'eau. On les retrouve donc dans les petites vallées, vers les affluents, et proches de polarités urbaines.

Vincent Rémy : Les sites industriels de ces trois départements sont globalement de même nature et présentent les mêmes caractéristiques d'obsolescence par rapport aux besoins de l'industrie moderne. Leurs morphologies, leurs tailles, leurs localisations, les coûts de dépollution et de désamiantage, offrent rarement de possibilité de réutilisation sans déconstruction. Dans ces conditions, en cas de vacance, la question se pose d'une mutation au profit d'autres fonctionnalités urbaines, d'autres usages, notamment l'habitat.
Concernant la Loire, la différence essentielle réside dans la présence sur son territoire de friches issues de sites majeurs de l'industrie de l'armement et de la métallurgie. Localisés dans les agglomérations stéphanoise et roannaise, ces sites sont d'emprises foncières et de proportions bâties extraordinaires, généralement très anciens et peuvent être fortement pollués.

Vous avez évoqué le sujet récurrent du traitement des friches en bord de rivière ?

—

Vincent Rémy : L'implantation en bord de rivière, qui répondait depuis toujours aux besoins de l'industrie en général (énergie hydraulique et usage intensif de l'eau dans les processus de production) s'avère désormais un handicap lorsqu'il s'agit de trouver une reconversion de sites vacants. Il s'agit notamment des contraintes liées au plan de prévention des risques d'inondation qui de facto limite les possibilités de réutilisation et de (re)construction. Pour autant, la présence de l'eau dans la ville peut être un vecteur d'attractivité résidentielle important. L'Epora participe ainsi à de nombreux projets de reconquête des berges qui lient mise en scène de la rivière, aménagement des abords, construction de logements.

Quelles sont les grandes tendances de projets développés par l'Epora sur les sites requalifiés ?

—

Vincent Rémy : La requalification de fonciers industriels reste très majoritaire. La volonté sur le territoire ligérien demeure de favoriser le maintien d'une offre foncière pour l'accueil d'activités économiques. Néanmoins, la taille des friches à requalifier, leur localisation de plus en plus urbaine et la nature de la demande d'immobilier d'entreprise, favorisent l'émergence des projets d'habitat, de résidentialisation.

Aimeric Fabris : Nous partageons la problématique de grands paquebots industriels au centre des villes, issus d'une activité historique. Ces grandes surfaces posent des difficultés du point de vue de la planification du projet urbain. Ce sont de véritables quartiers nouveaux qu'il faut créer, et cela représente, pour les collectivités locales, un processus très long.
Cela suppose également toute une démarche de « marketing » autour du projet, car ces sites souffrent le plus souvent d'une image dégradée, peu favorable à la mobilisation d'investisseurs.

La question de la préservation patrimoniale se pose-t-elle souvent sur les friches industrielles de ces territoires ?

Aimeric Fabris : Ces industries du XIXe siècle, souvent positionnées dans des pôles urbains, ont fréquemment une part d'architecture à protéger. Et d'une manière générale, les ABF ont une démarche volontariste pour valoriser ce patrimoine industriel.

Vincent Rémy : Une partie des friches industrielles traitées par l'Epora présente des caractéristiques patrimoniales particulières qui méritent d'étudier la possibilité de leur préservation. Il peut s'agir de bâtiment entier, d'élément de façade ou de processus industriel. La présence de certains matériaux, l'utilisation de concept constructifs, les dimensions, l'insertion dans le tissu urbain sont autant d'éléments qui peuvent guider le choix de conserver tout ou partie d'une friche industrielle. Dans ce cas, la difficulté réside alors pour l'Epora et les collectivités locales concernées, à identifier les usages qui peuvent y être développés, à rechercher les projets de valorisation et, ce qui demeure souvent un frein à la réutilisation de friches, à trouver les modalités de financement ou des porteurs de projets.

Aimeric Fabris : Nous accompagnons et sommes acteurs de la mutation industrielle, mais nous gérons la queue de la comète, et pas sa trajectoire !

Est-ce à dire que vous souhaiteriez aller jusqu'aux démarches de prospection pour cibler de nouvelles entreprises susceptibles de s'installer ?

Aimeric Fabris : Nous gérons en ce moment des types de situations récurrentes. C'est le cas par exemple de certaines zones d'activités des années 70 et 80. Ces lotissements d'entreprises représentaient alors une forme adaptée à la demande, et à la transformation de l'économie qui ne privilégiait plus les grosses industries. Certains de ces sites vivent mal aujourd'hui. Les collectivités nous interpellent pour développer une offre qui permette de les remembrer, pour dégager de nouveau des capacités de développement économique, et revendre des charges foncières plus adaptées à de nouveaux utilisateurs.

L'enjeu est donc d'accompagner la collectivité le plus en amont possible ?

Vincent Rémy : Oui, d'accompagner les collectivités mais aussi les entreprises. Anticiper l'émergence de friches industrielles ou la paupérisation de zones d'activités, est un véritable enjeu urbain et économique pour lequel l'Epora se mobilise très fortement et apporte concrètement des réponses : proposition de sites de repli, acquisition dépollution et désamiantage partiels de bien, etc.

> « La difficulté, c'est que là où le marché est tonique sur le territoire (au plus près de la métropole lyonnaise), il n'y a pas de friches. Et il existe des friches où il n'y a pas de marché… »

En quoi la question du temps est-elle également importante ?

Aimeric Fabris : Dans le processus de dépollution, le facteur déterminant pour réduire les coûts, c'est le temps. Nous devons nous inscrire dans des temporalités longues, car elles ouvrent un champ de solutions qui peuvent limiter sensiblement les dépenses de l'opération, avec des technologies qui ont besoin de temps pour se déployer. Plus le traitement de la pollution se réalise in situ, plus l'économie globale est conséquente. C'est le temps long qui permet de favoriser les techniques sur place. Cela peut diviser par 3 les coûts de dépollution.
De surcroît, ces technologies permettent une communication positive autour du projet !

II.
Zoom
sur un métier de l'Epora




RENCONTRE

NATHALIE BAILLY-MAÎTRE ET MICKAËL FAVIER

La protection des sites représente une contrainte majeure avant ou pendant les travaux. À l'Epora, Nathalie Bailly-Maître et Mickaël Favier sont chargés de la maintenance et de la sécurisation du patrimoine. Une fonction essentielle et parfois méconnue.

—

Lorsqu'un foncier est acquis par l'Epora, en quoi consistent vos premières missions ?

—

Dès lors que le bien est acheté pour une collectivité, nous sommes missionnés pour évaluer les points sensibles et les zones de risques. Il s'agit, à ce moment-là, de définir les dangers potentiels, notamment le risque d'intrusion.

Votre intervention est-elle différente selon la nature du projet envisagé sur le foncier ?

—

Dans le cadre de bâtis conservés, notre vigilance doit être maximale afin de ne pas endommager ou altérer l'existant. La mise en sécurité doit être la plus respectueuse possible.
En revanche, si la destruction des bâtiments est prévue, l'enjeu diffère. Il s'agit dès lors de sécuriser les lieux et d'empêcher l'accès. Il est alors plus facile de souder les entrées ou de déposer les escaliers extérieurs par exemple. Ce sont des interventions sans incidence pour la suite du projet.
Dans le cas de terrains nus, c'est souvent beaucoup plus simple puisque la protection ne concerne pas les constructions et tous les risques inhérents à leur désaffection.

Quels sont les risques les plus courants ?

—

Il existe de multiples dangers potentiels. Nos interventions visent surtout à se prémunir d'accidents, de cambriolages, de squats, d'incendies ou d'éboulements. La priorité reste de protéger les personnes et les lieux.

Êtes-vous systématiquement accompagnés par des compétences extérieures ?

—

C'est absolument nécessaire. Nous sommes formés à appréhender et à

définir le besoin, mais nous déléguons ensuite la mise en œuvre. Qu'il s'agisse de menuiserie, de portes métalliques, de vidéosurveillance, de rondes de sécurité ou de barriérage.
Notre mission consiste à proposer, à partir des risques identifiés, les meilleures réponses pour protéger et sécuriser les sites. De la plus élémentaire à la panoplie la plus complexe.

Quelle est votre crainte la plus prégnante ?

Les accidents corporels et les chutes de personnes entrées par effraction sur un site dangereux.

La taille des bâtiments influe-t-elle sur la nature ou l'ampleur des risques ?

Les bâtiments les plus grands et étendus ne sont pas nécessairement les plus dangereux. Un entrepôt immense, mais vide, présente moins de périls qu'une petite usine sur deux ou trois étages, délabrée et encombrée de matériel vieillissant. Le danger peut également résulter du type d'activité préexistant sur le site.

Cette protection exige des compétences multiples, à la fois techniques et juridiques ?

Il faut effectivement être capable de diagnostiquer clairement, de définir les priorités d'action, et d'apporter les réponses techniques adaptées. Puis de lancer les marchés afférents. D'autant que les situations sont toutes particulières. L'expérience acquise compte donc beaucoup. Nous avons par exemple subi il y a quelques années un grave incendie dû aux quantités de mousse polyuréthane restées sur site. Désormais, leur évacuation, lorsqu'il y en a, fait partie des priorités !

« Quels que soient le site et sa nature, nous mettons en place les mêmes méthodes d'analyse. »

Pour exercer ce métier, il nous faut de la réactivité. Et peut-être aussi du courage et du discernement, car nous pouvons être appelés à tout moment sur un site.

À quel moment s'arrête votre mission ?

Elle commence avec l'acquisition du foncier, et se termine lors de la cession, ou de la démolition. Car dès lors que les chantiers commencent, la sécurité incombe au maître d'œuvre choisi.

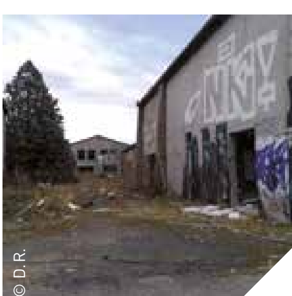
Tous les sites sont-ils protégeables avec la même exigence ?

Malheureusement non. Certains sites sensibles sont immenses. Lorsqu'ils sont trop grands et condamnés à la démolition, le murage des accès est parfois plus cher que la démolition elle-même. Pour ces sites insécurisables, la surveillance régulière est essentielle !


© D.R.


© D.R.


© D.R.


© D.R.


© D.R.


© Bastar

C.
Les problématiques émergentes

Les territoires nouvellement inclus dans le périmètre d'intervention de l'Epora portent-ils des problématiques foncières différentes ?
Comment l'Epora prend-il en compte la dimension rurale des communes et intercommunalités concernées ?
Comment les différents contextes en Nord-Isère et en Sud-Rhône-Alpes amènent-ils l'Epora à se positionner encore plus près des besoins des collectivités ?

INTERVIEW CROISÉE


© J.J. Bernard

Catherine Tardieu
directrice du service
Études et développement


© D.R.

Philippe Gauvrit
directeur territorial
Drôme Ardèche

I.
À la rencontre des intercommunalités et des problématiques des nouveaux territoires

INTERVIEW CROISÉE

La connaissance progressive des nouveaux territoires couverts par l'Epora s'affine grâce à un travail de terrain, à la rencontre des collectivités. Avez-vous découvert des sujets spécifiques à ces sites ?

—

Catherine Tardieu : Oui. Nous avons été surpris de découvrir, à plusieurs reprises, l'existence de grands tènements dans des communes de petite échelle. Dans la Drôme notamment, mais également dans le Nord-Isère. C'est le cas de sites anciennement occupés par une activité touristique, des thermes ou des centres d'accueil ou de loisirs pour enfants aujourd'hui fermés. Ces problématiques sont directement liées à la vocation touristique de certains territoires.

Philippe Gauvrit : On se trouve sur des territoires ruraux pour la plupart, loin des centres urbains, et qui, c'est vrai, recèlent des patrimoines qui ne sont plus adaptés aux nouvelles formes de tourisme.
La consommation des loisirs a beaucoup évolué. Les problématiques immobilières aujourd'hui sont très liées à l'obsolescence annoncée des structures d'accueil, colonies ou hôtels de grande capacité. Parfois avec des bâtiments de 2 000 m^2 dans un village de 300 habitants. Lorsque quelques commerces et des logements sociaux sont déjà présents, la question se pose de l'affectation de ces bâtis, souvent déjà rachetés par la collectivité.
C'est flagrant dans quelques stations de moyenne altitude devenues moins compétitives et attractives que les grands domaines, et qui souffrent des modes de consommation actuels des sports d'hiver.

> « L'image de l'Epora évolue. Nous ne sommes plus identifiés uniquement sur les friches et les opérations lourdes. »

Catherine Tardieu : En Nord-Isère, il s'agit plus souvent de lieux avec des bâtiments désaffectés mais pas encore à l'état de friche. Il est important pour les élus de les sécuriser, et d'étudier leur devenir. Cela est probablement plus simple néanmoins dans le nord de l'Isère, entre Grenoble et la métropole lyonnaise, qu'au sud de l'Ardèche et de la Drôme.
Dans tous les cas, la question qui se pose est celle de la conservation de ces bâtiments. La réhabilitation partielle, complète, ou la destruction, sera choisie en fonction de la vocation souhaitée pour le site.

Philippe Gauvrit : Nous trouvons également le cas particulier des hôpitaux désaffectés, des infrastructures entre 5 000 et 10 000 m^2 dans des villes de 2 000 à 3 000 habitants. Le marché n'est pas prêt, selon les territoires, à accueillir autant de logements si c'est la destination choisie, et les investissements sont alors conséquents pour des communes parfois très démunies.

Est-ce également le cas dans le Rhône ?

—

Catherine Tardieu : Ce sont les mêmes enjeux et les coûts très importants de réhabilitation, à la différence près que le marché et la demande sont plus

dynamiques, notamment dans l'ouest rhodanien.

Est-ce à dire que les requalifications de ces sites dépendent étroitement du marché ?

Philippe Gauvrit : Cela dépend tout à la fois de la superficie et du marché, mais également de l'attractivité des territoires, phénomène important à prendre en compte.
Dans les zones détendues, plus le patrimoine concerné est important, plus les communes sont démunies. L'Epora représente alors un soutien en termes d'études et d'ingénierie foncière pour aider à faire émerger des solutions.
Cela est évidemment plus aisé sur des sites attractifs comme les Gorges de l'Ardèche, dont la marque touristique fonctionne bien. On sent bien que la capacité de rayonnement des zones touristiques joue un rôle crucial.

Comment la question du logement se pose-t-elle dans ces nouveaux territoires ?

Catherine Tardieu : Nous travaillons beaucoup avec la SAFER à créer une offre locative dans des espaces ruraux peu desservis. Qu'il s'agisse de logements sociaux ou pas.

Philippe Gauvrit : Il s'agit souvent de retrouver des capacités locatives dans un tissu rural peu dense, avec un modèle économique adapté. De repérer les opportunités foncières et permettre ainsi à un opérateur, bailleur ou promoteur, de réaliser l'opération. Dans ce cadre, les aides des Départements, de la Région Rhône-Alpes ou de l'ANAH représentent un atout indéniable.

Catherine Tardieu : Le rôle des intercommunalités s'avère également essentiel. Les problématiques foncières ont été, par le passé, inégalement traitées selon les intercommunalités. Certaines ont pris en charge et assumé les aides à de petites communes. Je pense au Val de Drôme qui avait créé un fonds spécial d'investissement pour des éco-hameaux ou éco-villages. Mais cela ne vaut pas pour l'ensemble du territoire. Certains EPCI sont très récents, et attendent l'Epora pour ce type de portage.
Le niveau de compétence que constitue l'intercommunalité est essentiel pour agir à la bonne échelle. Et nous rencontrons depuis plusieurs mois beaucoup de communautés de communes de ces territoires nouvellement inclus dans notre périmètre d'intervention, pour leur faire connaître l'Epora et le recours aux études pré-opérationnelles et au portage foncier.

Cet élargissement des problématiques rencontrées nécessite-t-il de nouveaux métiers et expertises pour l'Epora ?

Philippe Gauvrit : Pour le Sud-Drôme et Sud-Ardèche, cela implique du temps, un travail d'études approfondi, et un déploiement différent des équipes. Nous sommes dans une phase d'acculturation, de recueil d'informations sur les friches et les dynamiques territoriales à l'œuvre. Nous rencontrons les élus des communes et des EPCI, avec l'objectif de leur apporter notre savoir-faire sur des sujets parfois délicats, avec des volumétries financières plus modestes et une absolue maîtrise des coûts.
Cela passe également par un rapprochement avec les acteurs immobiliers de ces territoires, les offices notariaux, les architectes et maîtres d'œuvre, les bailleurs, pour appréhender tous les leviers d'action.

Catherine Tardieu : Ces spécificités du sud de la Drôme et de l'Ardèche nous ont conduit à mettre en place une équipe dédiée. Nous avons fait le choix de recruter, en 2014, une personne exclusivement chargée de ces nouveaux territoires, afin d'appréhender et de ciseler la réponse de l'Epora à ces problématiques rurales.
Concernant le Nord-Isère, le contexte est très différent. Nous sommes en présence de centralités avérées, qui bénéficient largement des influences de grandes villes et de la métropole lyonnaise. Le marché immobilier est plus vif, et les opérateurs plus présents.
En conséquence, l'accompagnement de l'Epora se doit d'être différent.
Il existe un phénomène assez récurrent, spécifique à ce territoire Nord-Isérois. Certains bourgs se sont historiquement constitués autour d'une entreprise prééminente, suscitant un contexte urbain particulier. Leur mutation, leur agrandissement ou leur rénovation aujourd'hui implique de gérer l'ensemble du bâti ; logements et activité constituant des réalités indissociables. Cela engage l'Epora dans des études et des réflexions urbaines d'ensemble, et dans des problématiques globales de revitalisation des centres bourgs.

« C'est à l'échelon de l'intercommunalité que se fera la meilleure prise en compte des problématiques des territoires ruraux. »

II.
Mieux connaître une nouvelle fonction à l'Epora… 7 éléments de réponse sur la pédagogie de l'action foncière en territoires ruraux


© D.R.

RENCONTRE

ÉDOUARD POYET

Dédier des compétences et accompagner sur la durée

L'arrivée d'Édouard Poyet à l'Epora en 2014 témoigne des initiatives particulières prises au moment de l'extension du périmètre vers le sud de la Drôme et de l'Ardèche.

Son rôle : rencontrer les élus, expliquer le rôle de l'Epora, remonter les informations pour proposer des modalités d'accompagnement adaptées, alimenter les connaissances des enjeux de ces territoires particuliers, ruraux pour la plupart. Suivre la partie opérationnelle des opérations lorsqu'elles se déclenchent. Tour d'horizon de cette nouvelle fonction.

—

1. Une nouveauté
Une fonction inédite.

C'est une première en 2014 : dédier totalement un collaborateur à la connaissance des territoires et de ses acteurs pour appréhender finement les besoins. Faire connaître l'Epora et ses missions, mais surtout établir une relation de confiance avec les maires et présidents d'intercommunalités.

— « Il s'agit surtout de revenir, retourner, rencontrer le Président et les équipes techniques, aller en conseil communautaire, en bureau pour voir comment intervenir et être utile au territoire que l'on couvre »

2. Un constat
Des communes contrastées.

Cette posture privilégie le contact quotidien et l'approche « terrain ». Elle permet d'appréhender la réalité des nouveaux territoires d'intervention : de nombreuses collectivités dans lesquelles l'ingénierie interne est souvent limitée. Mais également des intercommunalités importantes dans la Vallée du Rhône.

— « À propos des tailles des intercommunalités, les constats sont variés : des intercommunalités classiques et importantes dans la Vallée du Rhône, et des communes parfois très peu peuplées dans les montagnes du Vercors, les Monts d'Ardèche ou certains villages de la Drôme. Avec parfois plus de 15 communes pour seulement 1 000 habitants ».

3. Une qualité essentielle
La pédagogie.

Certains des nouveaux territoires couverts par l'Epora ont été consultés avant l'extension, et bénéficient, de fait, d'une image juste et contemporaine de l'Établissement et de ses missions.
Pour d'autres, l'ingénierie et le portage fonciers représentent des thématiques nouvelles, des opportunités réelles qu'il convient de mettre en perspective avec les besoins exprimés.

— « Il est important de comprendre le niveau de connaissance de son interlocuteur sur le foncier, et de privilégier un niveau de discours adapté. Essentiel également de faire connaître l'étendue possible des modalités d'intervention, qui peuvent aller de très grands sites à des opérations plus restreintes. La clé reste de s'adapter au projet de la collectivité ».

4. Un avantage
La mobilité.

Parce qu'un projet qui mobilise l'Epora est toujours un projet de territoire, d'identité villageoise ou urbaine. Parce qu'il est question de forme et de paysage. D'usages et d'habitants. L'Epora privilégie, avec Édouard Poyet, la rencontre physique avec les lieux et les acteurs.

— « Nous allons à la rencontre de toutes les collectivités qui ont des questions à nous poser. Un projet, un bâtiment ou un ensemble de constructions dont ils voudraient savoir comment les (re)traiter. Se rendre sur place et évaluer, c'est montrer que nous sommes présents à leurs côtés pour juger ensemble de la pertinence d'une intervention ».

5. Une garantie
La présence pendant toute la durée du processus.

Édouard Poyet reste l'interlocuteur de la collectivité lorsque la phase opérationnelle est engagée.
Du contact initial à l'acquisition puis la cession du foncier, il demeure acteur du projet.

— « Nous avons rencontré presque tous les EPCI, et j'ai déjà basculé vers une part d'opérationnel. Nous travaillons beaucoup en binôme avec une urbaniste. Cela participe à la compréhension de chaque dossier. C'est pour moi très naturel d'être présent de la première rencontre à la réalité des opérations. C'est assurer un fil conducteur valorisant pour tous les acteurs ».

6. Une fonction sur mesure
L'expérience des enjeux du monde rural.

Pragmatisme et bonne connaissance des questions liées à la ruralité font partie des atouts pour assumer cette fonction dédiée à la connaissance des nouveaux territoires d'intervention.
Son expérience passée, tout comme sa formation et sa capacité à comprendre et formaliser les besoins de ces territoires, créent l'adéquation recherchée pour cette fonction.

— « Je suis issu d'un master en aménagement du territoire en milieu rural. C'est ce profil rural qui est intéressant. J'ai approché dans des fonctions précédentes, l'expérience de la SAFER, et l'approche inhérente des problématiques foncières ».

7. Un point de vigilance
La nécessaire adaptation à de très petites opérations.

Certaines petites communes et intercommunalités ne disposent pas en interne de l'ingénierie nécessaire au montage d'opérations foncières limitées en milieu rural. L'Epora fait évoluer ses modalités d'intervention au regard de ces enjeux et des capacités d'action des collectivités concernées.

« Il est important de faire connaître l'étendue possible des modalités d'intervention, qui peuvent aller de très grands sites à des opérations plus restreintes ».

— « Notre image est restée longtemps associée à des opérations conséquentes. Le véritable enjeu consiste à adapter nos modes opératoires à ces petites interventions qui méritent toute notre attention. Nous nous devons de porter attention aux besoins des plus petites communes ».

« Le véritable enjeu consiste à adapter nos modes opératoires à ces petites interventions qui méritent toute notre attention ».



D. Panorama d'opérations

ROANNE 42

SITE NEXTER

Un projet atypique à plusieurs titres

Il s'agit d'un projet phare de Roannais agglomération. Un projet atypique. Par son ampleur, son intérêt stratégique autour d'une nouvelle filière locale, et son foncier bénéficiant d'une protection au titre de la défense, puisque propriété du groupe Nexter, filiale de Giat Industries.
L'objectif est de préparer le projet d'installation d'un futur pôle de déconstruction de matériels lourds de transport, labellisé par l'État et soutenu par la Région et les collectivités locales. L'Epora est sollicité pour acquérir des bâtiments (Leclerc et Marne) pour une surface bâtie de plus de 23 000 m².
En 2014, les études pré-opérationnelles ont été terminées, et les négociations se sont poursuivies en vue de l'acquisition du foncier avec le groupe Nexter.

Des bâtiments de plus de 250 m de long et 320 m de large, capables d'accueillir la construction des chars et matériels blindés.


© D.R.

BALBIGNY 42

SITE EX-SAMRO

Réindustrialiser en s'adaptant au marché local

Le site industriel à Balbigny, laissé vacant en 2013 par le fabricant de semi-remorques Samro, fait l'objet d'un projet de grande ampleur sur une dizaine d'hectares.
Placé dans la Zone d'Activités d'Intérêt National (ZAIN A89 Loire Centre), son devenir est stratégique pour l'ensemble des collectivités et partenaires impliqués. L'objectif ? Recréer de l'emploi. Reconditionner ce site désaffecté, mais non obsolète, et le découper en lots, pour l'adapter au plus près aux besoins du marché industriel local.

En 2014, l'Epora a mené à bien, différentes opérations sur site :
— études d'individualisation,
— dépollution de points chauds,
— remise en l'état de l'enveloppe de bâtiments.
Les premiers travaux ont permis l'installation d'un nouvel acquéreur : Oxo Bike, fabricant de buggys jusqu'alors installé en Chine, a relocalisé sa production. Il occupe désormais une partie du site. L'ensemble des lots industriels reconditionnés devraient pouvoir être commercialisés en 2016.

Suivre une logique d'intervention dans laquelle le bâti ne nécessite pas d'être démoli, mais seulement reconfiguré.


© D.R.

UNIEUX_FIRMINY 42

ONDAINE 2020_SITES CLEXTRAL ET AUBERT & DUVAL

Une vitrine mondiale pour le leader de l'extrusion agroalimentaire Où tout est question d'opportunité foncière…

« C'est l'un des éléments phares des plans d'investissement du Département et de l'Agglomération ».

Georges Ziegler

Lorsque Aperam Précision (filière d'Arcelormittal) libère 4 ha à Unieux, à proximité immédiate, la société Clextral, installée à Firminy, voit l'occasion de regrouper ses activités, et de concevoir un site aux standards de ses concurrents européens. L'opportunité également de conserver ce site de production et ses salariés dans la Loire.
Leader mondial de l'extrusion alimentaire (transformation d'aliments par haute technologie), Clextral souhaite y implanter son « usine du futur ».
Le projet passe par un échange de tènement entre Aubert & Duval et Clextral et par une opération de dépollution et de remembrement complexe.
Ce projet stratégique est largement soutenu et porté par l'Etat et les collectivités locales, et a été identifié comme objectif stratégique dans le Contrat de Plan Etat-Région.
Il s'inscrit plus largement dans la revitalisation économique de la vallée de l'Ondaine et la reconquête des rives par des espaces rendus au public.
Ondaine 2020 constitue une opération phare de Saint-Étienne Métropole.

En 2014, l'Epora a engagé les négociations sur le foncier libéré par Aperam, et travaillé sur les plans d'aménagements permettant le remembrement, dans le cadre d'une convention avec Saint-Étienne Métropole.

RIVE DE GIER 42

SITE DURALEX_ FRICHE DE LA VERRERIE

Quand la rivière retrouvée redessine l'entrée de la ville

Les anciennes usines Duralex, de fabrication de verre, avaient laissé vacant un site de 8 hectares en centre-ville, dans le quartier Couzon. Un site aujourd'hui dévasté où l'amiante se mêle aux gravats de toute sorte. Un site symptomatique du patrimoine industriel abandonné dans des vallées autrefois prospères.
L'enjeu pour les collectivités, et pour l'Epora, vise à reconquérir les berges du Gier autour d'un nouveau quartier de ville, résidentiel et agréable, en proposant notamment des logements et équipements publics avec vue sur la rivière.
Ce projet d'envergure est emblématique de la conquête par l'habitat de sites jusqu'alors voués à l'industrie. Il devra à terme redessiner toute l'entrée est de la ville.
Sa conception et sa réalisation devront être progressives et prendre en considération les risques rencontrés au fur et mesure, notamment pour toutes les contraintes liées à la pollution des sols.
En 2014, l'Epora s'est investi dans la poursuite et la finalisation des acquisitions, ainsi que dans les études et sondages approfondis de façon à appréhender les dépollutions nécessaires.


© D.R.

L'opération de l'entrée est de Rive-de-Gier a été déclarée d'intérêt communautaire par Saint-Étienne Métropole.

SAINT-ÉTIENNE 42

Un partenariat spécifique avec l'EPA de Saint-Étienne

Les opérations menées par l'EPA de Saint-Étienne, visent à redynamiser la capitale ligérienne. L'Epora est intervenu en 2014, en soutien aux opérations, sur plusieurs quartiers :

CHÂTEAUCREUX

L'Epora accompagne l'EPA de Saint-Étienne depuis quelques années sur ce quartier stratégique, destiné à accueillir les activités tertiaires de l'économie stéphanoise et régionale.
Dans le cadre du déploiement de la deuxième phase de la ZAC, les aménagements vont prendre place sur la partie nord de la gare TGV.
L'Epora est intervenu, en 2014, pour requalifier un foncier majeur de plus de 15 500 m² : les bâtiments de l'usine de pédaliers et accessoires de vélos Stronglight, désormais implantée dans le quartier Molina.
Ce foncier devrait accueillir un programme immobilier de logements pour étoffer l'offre résidentielle à proximité de la gare.

JACQUARD

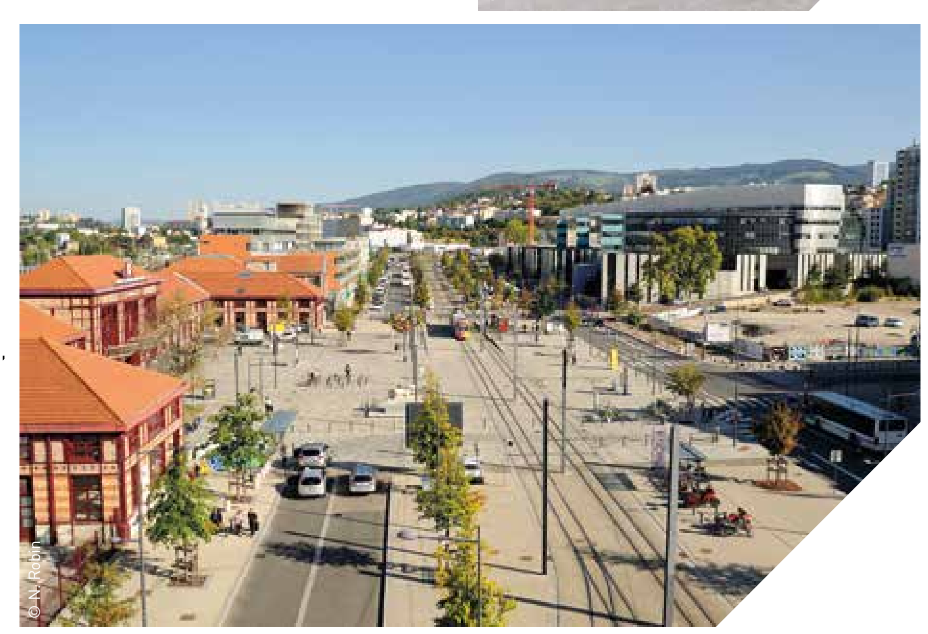
L'EPA a engagé un programme d'aménagement sur l'îlot Grand Gonnet Balzac, en milieu urbain dense, au cœur du centre-ville de Saint-Étienne.
Il s'agit d'aérer ce quartier, de proposer une offre résidentielle renouvelée autour d'un espace public de proximité.
L'intervention de l'Epora sur cet îlot, rue du Grand Gonnet et rue Honoré de Balzac, va permettre d'engager l'aménagement, et de proposer une nouvelle traversée piétonne.

PONT DE L'ÂNE- MONTHIEU

La requalification de cette entrée de ville, aujourd'hui faubourg commercial vieillissant, fait l'objet d'un programme ambitieux. Une consultation doit aboutir mi-2015, pour sélectionner l'opérateur de ce projet commercial.
Durant 2014, l'Epora a mené un programme de déconstruction de bâtiments obsolètes : 6 tènements, en 3 sites distincts, sur une surface totale de 5 300 m².
Cette action permet de libérer une partie importante de foncier, et de disposer, fin 2014, de parcelles prêtes à l'aménagement.


© Desvigne


© D.R.


© N. Robin

FOREZ 42

Convention d'objectifs

La convention d'objectifs, définie dans le nouveau PPI 2015 – 2020, facilite le recours aux différents dispositifs d'intervention de l'Epora par l'EPCI, pour toute la durée de la mandature amorcée en 2014 : les conventions d'études et de veille foncière, et les conventions opérationnelles.
Ce cadre conventionnel permet de bâtir une stratégie globale en matière d'habitat pour les 6 ans à venir.
Cette convention fait suite aux résultats de l'étude de gisements fonciers engagée lors du deuxième PLH de l'agglomération Loire Forez, notamment sur les 7 communes de centralité : Montbrison, Savigneux, Saint-Just – Saint-Rambert, Sury le Comtal, Saint-Romain le Puy, Bonson et Saint-Marcellin en Forez.
Elle a d'ores et déjà identifié 23 sites potentiels d'intervention, essentiellement sur des dents creuses et des fonciers de centres bourgs à requalifier et réaménager.

La convention d'objectifs inscrit les aménagements dans une stratégie d'agglomération, dans une logique d'équilibrage et de hiérarchisation des interventions.


© Jasonvy7


© D.R.

SAINT-CYPRIEN / COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ 42

LES FORGES DE LA BECQUE

Foncier stratégique en zone industrielle

Un foncier stratégique de plus de 7 hectares, à vocation industrielle de la Communauté d'Agglomération Loire Forez.

La commune de Saint-Cyprien, la communauté d'agglomération et l'Epora ont entrepris de réhabiliter le site des anciennes Forges de la Becque, abandonné depuis plus de 10 ans.
Cette opération complexe, tant au niveau technique que sur le plan du montage, est enfin rendue possible en 2014 après un blocage de plusieurs années dû à un contentieux, grâce à son rachat, pour l'euro symbolique par l'Epora.
Les bases sont désormais assurées pour dépolluer le site et le préparer à un futur aménagement.


© D.R.

SAINT-ÉTIENNE 42

RONDET-TARENTAIZE ET SECTEUR BERGSON

Des interventions en centre-ville pour préparer l'arrivée de programmes résidentiels

L'Epora a signé à la fin de l'année 2014 de nouvelles conventions avec la Ville de Saint-Étienne, pour préparer et rendre possibles de futurs constructions de logements.

— **L'Îlot Rondet-Tarentaize :** proche du cœur de ville et du Puits Couriot où s'aménage un Musée de la Mine, l'intervention de l'Epora doit permettre dans un premier temps d'aérer le tissu urbain avant de réaliser un programme immobilier, lorsque l'évolution du quartier le permettra.

— **L'avenue Bergson :** L'Epora interviendra pour traiter et déconstruire la friche du Progrès-DTF, afin de préparer le foncier pour un opérateur, en vue de la construction d'un programme de logements libres en accession.


© D.R.

CIVRIEUX D'AZERGUES, LUCENAY, MORANCÉ 69

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Pour un habitat de centre-ville


© D.R.

Sur ces secteurs attractifs, dès qu'apparaissent des opportunités foncières, les opérateurs sont nombreux à se positionner pour participer à l'offre résidentielle.

Entre Villefranche sur Saône et la métropole, sur un territoire attractif, en marché immobilier tendu, les opérations de logement se multiplient.

Durant l'année 2014, l'Epora a accompagné plusieurs communes dans leurs projets d'immobilier résidentiel, pour la plupart de petits collectifs qui permettent de renforcer la structure des centre bourgs.

Les études ont été réalisées à Lucenay, suivies de plusieurs acquisitions foncières en 2015.

À Morancé, ou Civrieux d'Azergues, l'année a permis de lancer et poursuivre les négociations.

Autant de projets, à petite échelle, qui contribuent à revaloriser les centres, étoffer l'offre de logements et diversifier l'habitat.

VILLEFRANCHE SUR SAÔNE 69

ZAC DE LA QUARANTAINE

Protection des chiroptères et démolitions de grande ampleur : deux échelles d'intervention pour l'Epora

Les travaux se poursuivent sur ce site qui sera ensuite aménagé par la SERL. Initié en 2011, cet éco-quartier s'affiche comme un projet phare du développement urbain caladois. Entrée de ville, mixité sociale et générationnelle, site de référence, l'opération porte les ambitions d'un aménagement maîtrisé et ambitieux. En 2014, sur la partie sud de la ZAC, l'Epora a poursuivi des travaux significatifs de démolition du site historique de Marduel, fabricant de fils de haute technicité aujourd'hui installé à Arnas. Un futur multiplexe cinématographique y prendra place.
Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, le diagnostic faune-flore a révélé la présence de chiroptères (chauves-souris), espèce protégée sur l'ensemble du territoire national. Pour respecter l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats, l'Epora s'est appuyé sur l'intervention d'un chiroptérologue, la mise en œuvre de mesures de déconstruction adaptées et la création d'un habitat de remplacement. Cette mobilisation en faveur de la protection des espèces n'aura causé qu'un retard limité au projet.


© D.R.

La ZAC de la Quarantaine : un nouveau quartier de Villefranche sur un site de 9 hectares.



TARARE 69 **ZA OUEST**

Toutes les problématiques du réaménagement foncier

Il s'agit, sur cette zone à vocation industrielle, de produire une offre immobilière rajeunie, capable d'accueillir de nouvelles activités.
Localisation intéressante grâce à la proximité immédiate de l'A89. Avec une accessibilité de choix, le site présente de nombreux avantages pour le développement économique.
Pour l'Epora, il rassemble l'ensemble des problématiques liées au réaménagement foncier.
L'établissement maîtrise d'ores et déjà 1 hectare acquis auprès de BelAir Industries. Les négociations pour acquérir les 2,5 hectares des anciennes teintureries de la Turdine ont également été engagées au cours de l'année 2014.
D'autres tènements, de plus petite taille restent à maîtriser.
Une fois les acquisitions finalisées, les phases de démolition (2016) et dépollution (2017) pourront être engagées.

Selon les tènements, les bâtis sont de qualité très variable, et présentent des intérêts environnementaux et patrimoniaux divers.


© D.R.

TARARE 69

CONVENTION D'OBJECTIFS

Un partenariat tripartite sur le long terme

Autour d'une attractivité résidentielle retrouvée, du développement économique et de la construction d'un nouvel hôpital, la ville de Tarare veut construire un projet urbain ambitieux.

L'établissement a proposé ce nouveau mode de conventionnement qui permet d'engager une collaboration à long terme.
La Ville de Tarare et la Communauté de Communes de l'Ouest Rhodanien (CCOR), après différentes études urbaines (études de centralité réalisée avec l'Agence d'Urbanisme). Il s'agit pour l'Epora d'aider les collectivités à construire, sur les 6 prochaines années, la stratégie d'aménagement de Tarare. Trois projets majeurs doivent faire partie des réflexions :

— la zone d'activités Ouest,
— les abords de la gare et de l'hôpital,
— le logement de centre-ville.

Cette convention définit de grandes orientations et un budget global pour l'évaluation de l'agglomération et pose les bases d'une mise en œuvre opérationnelle.


© D.R.

TARARE 69

BEL-AIR

Fin de mission en vue pour l'Epora

De la mousseline à la terrasse, une nouvelle offre résidentielle au cœur de Tarare.

Un promoteur est désormais engagé dans la réalisation d'une cinquantaine de logements sur ce site anciennement exploité par l'usine textile Bel-Air.
Ces logements seront cédés à l'OPAC du Rhône.
L'Epora a terminé les travaux engagés, notamment la démolition des bâtiments existants et le traitement des sols.
2014, aura permis de régler certains points délicats (notamment le traitement des sols) et d'affiner le programme définitif avec l'opérateur.


© D.R.

TARARE 69 HÔPITAL

Une opération d'acquisition/ démolition/ cession sur les rails…

À proximité immédiate de la gare, le site du nouvel hôpital tararien aura été acquis par l'Epora au cours de 2014. Propriété de RFF, il accueillait jusqu'alors un stockage de matériel ferroviaire, ainsi que des jardins ouvriers.
Le projet est ambitieux et d'envergure : il s'agit de délocaliser l'actuel hôpital pour bâtir un nouvel établissement médical de 90 lits.
L'enjeu économique est essentiel, puisque l'hôpital est aujourd'hui le premier employeur de la ville.
L'objectif : céder le site dès la fin des travaux, pour amorcer la construction du nouvel équipement le plus rapidement possible. Le déménagement de l'hôpital est attendu pour 2017.


© D.R.

Le déménagement du centre hospitalier devra être rapide, après construction d'un nouvel équipement public.

ANNONAY 07 FONTANES

Des vignes du XIIe siècle au quartier durable du XXIe

Un projet de quartier durable ambitieux sur une friche industrielle centenaire.

Le projet de situe, dans le centre ville historique d'Annonay, sur un promontoire dominant la rivière de la Deûme. C'est dans le berceau médiéval de la ville, un site chargé d'histoire depuis le XIIe siècle, que la municipalité a entrepris de bâtir un écoquartier, avec près de 70 logements et des aménagements exemplaires en termes d'environnement.
L'Epora a été chargé de démolir les anciennes usines de tannerie et tissage Fontanes, faites de volumes entremêlés et de bâtis très divers.
La découverte inopinée de carneaux anciens n'ont pas empêché les travaux de démolition et de dépollution, qui se sont poursuivis et terminés en 2014.
La réception des travaux a été prononcée à la fin de l'année, la rétrocession à la ville peut intervenir en 2015.


© D.R.

SAINT-VALLIER 26

Restructuration du centre-Bourg

La Ville de Saint-Vallier est engagée dans la restructuration de son centre-ville, afin de d'offrir une nouvelle attractivité résidentielle aux familles, et de relancer le dynamisme de ce bourg drômois de 4000 habitants.
Un renouvellement urbain nécessaire au regard de l'état de certains bâtiments. Et une complexité supplémentaire car effectuer des travaux en centre ancien habité s'avère toujours délicat.
En l'occurrence, les démolitions n'ont pu se réaliser qu'en veillant à sécuriser les bâtis alentours.

La mission confiée à l'Établissement public consistait à préparer la future opération de construction de 40 à 50 appartements, pour partie en locatif social et des appartements et services dédiées aux personnes âgées.
L'Établissement a fait aboutir les procédures de prérogative publique requises pour compléter les acquisitions, puis a participé à la définition de l'appel à projets lancé, pour le compte de la collectivité, afin de mobiliser le futur opérateur de cette opération d'habitat.


© D.R.

Participer résolument à la rénovation des centre-bourgs.

VIENNE 38

SITE CÉLETTE

Un nouveau quartier au nord de Vienne

L'intervention de l'Epora a contribué à mener l'Agglomération, l'entreprise et le tribunal de commerce sur des bases communes pour résoudre une situation complexe.

Ce site industriel, majeur pour l'évolution future de la ville de Vienne, a accueilli des usines textiles avant d'être reconverti par l'entreprise Célette, dans la fabrication de marbres automobiles.
Il s'agit aujourd'hui d'une des plus importantes opérations portées par l'Epora, sur un foncier de près de 20 hectares.
La mission confiée à l'Epora est double. D'une part, permettre à la société Célette, après rachat du site, de se recentrer sur une parcelle moindre, dont elle sera locataire.
D'autre part engager la dépollution et la transformation des zones désormais inutilisées.
Un système particulièrement vertueux où l'entreprise peut occuper les espaces dont elle a besoin, et où la collectivité peut prendre possession de fonciers pour engager une réflexion plus vaste sur le devenir du quartier de gare Estressin et sur la transformation d'anciens fonciers économiques en vue d'un aménagement à vocation métropolitaine.


© D.R.

SAINT-CLAIR-DE-LA-TOUR 38

FRICHE DE LA CORDERIE

Développer l'emploi et soutenir l'attractivité du Nord-Isère

Une zone d'activités pour répondre aux ambitions économiques locales.

L'opération fait suite à une sollicitation de la commune de Saint-Clair-de-la-Tour et de la communauté de communes des Vallons de la Tour, sur les territoires d'extension du Nord-Isère.
Le projet d'aménagement de la ZAC du Serpentin, entre la Tour du Pin et Saint-Clair-de-la-Tour constitue une ambition majeure pour le développement économique local. Il doit permettre l'installation de locaux pour PME et artisans, et la création de près de 200 emplois.
L'année 2014 a été consacrée à l'accompagnement de la collectivité dans les négociations d'acquisition de la friche de la Corderie, aujourd'hui en très mauvais état.
Ce nouveau foncier une fois traité et dépollué, pourra s'intégrer aux travaux d'aménagement.

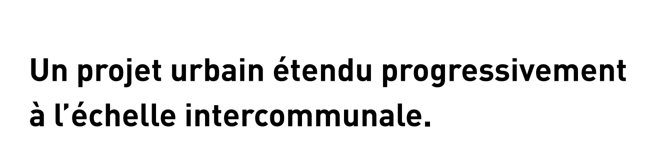

© D.R.

CRÉMIEU 38

SITE EZT

Un projet global d'entrée de ville…

L'Epora a acquis, pour le compte de la commune iséroise de Crémieu, l'ancien site des usines EZ Transfert, spécialisées dans les échangeurs thermiques.
À partir de cette friche, des opportunités foncières voisines pourraient s'adjoindre à la requalification, pour un projet global intercommunal d'entrée de ville auquel pourrait s'adjoindre le terrain Montginoux, dédié à la construction de près de 70 logements.
En 2014, l'établissement a amorcé les acquisitions foncières qui permettront l'aménagement global d'un secteur charnière entre plusieurs communes.


Un projet urbain étendu progressivement à l'échelle intercommunale.


© D.R.

ÉTUDES

à lancer
en cours

Nom de l'operation	Partenaires
Multisite	CC de la Vallée de l'Hien Commune de Saint-Victor-de-Cessieu
Friche EZT	CC de l'Isle Crémieu – Commune de Crémieu
Centre bourg	CC du Territoire de Beaurepaire – Commune de Beaurepaire
Secteur centre ville Manudo	Commune de Montalieu-Vercieu
Zone d'activité	CC du Territoire de Beaurepaire
Le grand chemin	CC Bièvre Isère – Commune de Brézins
Multisite	CC Bièvre-Isère – commune de la Côte-Saint-André,
Quartier gare	CC Bourbre Tisserands – Commune de Saint-André-le-Gaz
ZAC du Serpentin	CC des Vallons de la Tour – Commune de Saint-Clair-de-la-Tour
Centre bourg	Commune de Sonnay
Centre bourg	Coommune de Péage du Roussillon
Centre bourg	Commune de Brangues
Centre Bourg	Commune de Pont-de-Beauvoisin
Centre bourg	CC Bourbre-Tisserand – Commune de Saint-Ondras
Inspira	CC Pays Roussillonais et Inspira
Entrée de ville	CC de l'Île-Crémieu – Commune de Villemoirieu
Friche Mermet	CC du Pays de Couleurs – Commune des Avenières
Centre ville	Commune de Pont-de-Chéruy
Centre ville	CC Vallons de la Tour-du-Pin – Commune de la Tour-du-Pin
Centre bourg	CA ViennAgglo – Commune de Septême
Le pré du four	CC Bièvre Isère – Commune de le Frette
Le bocage	CC Bièvre Isère – Commune de Viriville
Centre bourg	CC Bièvre Isère – Commune de Faramans
Parc ZI de Chesnes – extension nord	CA Porte de l'Isère
Vienne-Nord	CA ViennAgglo
Vallée de la Gère	CA ViennAgglo
Secteur centre bourg	CA Porte de l'Isère – Commune de Nivolas-Vermelle
Tecumseh	CA Porte de l'Isère – Commune de la Verpillière
Centre bourg	CC des Collines du Nord-Dauphiné – Commune de Charantonnay
Centre bourg	CC des Collines du Nord-Dauphiné – Commune de Roche
Secteur gare de la Verpillière	CA Porte de l'Isère – Communes de Villefontaine et de la Verpillière
Multisite économique	CC des Collines du Nord-Dauphiné – Commune d'H'eyrieux
Multisite	Commune de l'Isle-d'Abeau
Site Weidmann Procelis	Commune de Bougoin-Jailleu
Centre ville	ViennAgglo – Commune de Pont-Evêque
Secteur Paul Bert - Gare	Commune de Bourgoin-Jallieu
Convention cadre	CC des Vallons de la Tour
Site du Château	ViennAgglo – Commune de Chasse-sur-Rhône, – et l'OPAC 38
Secteur EZT	CC de l'Isle-Crémieu – Communes de Crémieu et de Villemoirieu
Centre bourg	CC de l'Isle-Crémieu – Commune de Vertrieu
Centre bourg	CC de l'Isle-Crémieu – Commune de Moras
Mairie	Commune de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs
Etude de gisements fonciers	CA Porte de l'Isère
Etude de référentiel foncier	CA du Pays Viennois
Etude de gisements fonciers	CC des Collines du Nord-Dauphiné
Vienne-Nord	CA du Pays Viennois
Secteur Gare	Commune de la Verpillière
Vienne - Vallée de la Gère	CA ViennAgglo – Commune de Vienne


© C. Ben


© Panoramio/Lamythierry



3.

La vie de l'Établissement

INTERVIEW

VÉRONIQUE GUIRIMAND _SECRÉTAIRE GÉNÉRALE

De nombreuses actions pour accompagner la transformation de l'Établissement


© I. Malo

1. Une nécessaire adaptation institutionnelle

La transformation de l'Établissement s'est poursuivie en 2014, dans la continuité pour les chantiers lancés les années précédentes et en prenant en compte les évolutions de fond induites par le décret de décembre 2013 modifiant son périmètre de compétence et sa gouvernance.

– Cela concerne en premier lieu la mise en place d'un nouveau Conseil d'Administration. Il a été installé en juillet 2014, après que les collectivités aient désigné leurs représentants, que ce soit par désignation directe ou au sein de l'Assemblée Spéciale, réunie par le Préfet, pour les EPCI non représentés directement et pour les communes isolées.

– En complément, il y avait lieu de revoir le règlement intérieur institutionnel, qui régit le fonctionnement de l'Établissement, pour prendre en compte les évolutions réglementaires liées à l'ordonnance de 2011 et au nouveau décret, et en faire un document consolidé très opérationnel.

– L'expérience tirée de la première extension qui avait ouvert l'Établissement à des contextes et des besoins nouveaux a permis d'élaborer des outils juridiques renouvelés adaptés au processus de travail avec les collectivités. Afin d'accompagner le personnel dans la mise en place de ces conventions et sur leur contenu juridique, nous avons choisi

> « Nous avons choisi de proposer des formations spécifiques à l'ensemble des interlocuteurs internes concernés... »

de proposer des formations spécifiques à l'ensemble des interlocuteurs internes concernés, aussi bien des directions opérationnelles que des services supports.

2. L'installation des équipes sur les territoires, les recrutements et la formation

2014 a permis de constituer l'équipe qui va travailler dans la Drôme et l'Ardèche, tandis que l'extension à l'est, en Isère, a déporté dans cette direction le territoire

> « L'Établissement a encore montré sa capacité à s'adapter aux évolutions réglementaires. »

de la DTRI. Nous avons été attentifs aux incidences de cette extension, pour les collaborateurs concernés. Des bureaux ont été trouvés à Rovaltain et des bureaux de passage ont été installés à Vienne. Nous avons mis en œuvres les moyens en termes d'infrastructure informatique et de communication, de locaux, de mobilier. Il s'est agi, tant pour les équipes à distance du siège, que celles qui demeurent à Saint-Étienne, d'ajuster leur fonctionnement.

L'accent a été mis sur l'accueil des nouveaux arrivants et la mise en œuvre d'une démarche d'intégration plus structurée et organisée. De plus, le plan de formation reste un enjeu majeur pour développer les compétences nouvelles nécessaires à l'établissement, et faciliter l'adaptation des agents à leurs missions : un plan d'actions a été présenté à l'automne.
Il faut réexaminer et réécrire les fiches de postes et mettre en place progressivement une démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences.

L'évolution générale de la structure demande de mettre au point des règles et règlements renouvelés. Cela a été le cas en 2014, avec l'élaboration du règlement intérieur et de la charte informatique.

3. De nouvelles instances représentatives du personnel

Le mandat des représentants du personnel arrivait à son terme fin 2014. Les élections ont donc été organisées. Une nouveauté importante cette année a modifié le cadre du dialogue social. En effet, l'Epora a mis en place une délégation unique du personnel (DUP) qui a à la fois les fonctions de Comité d'Entreprise et de Délégués du Personnel. Un Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) doit également être installé.

> « Nous avons été attentifs aux attentes des collectivités qui souhaitaient pouvoir contacter facilement les collaborateurs de Rovaltain, et disposer, grâce aux bureaux de passage de Vienne, de relations facilitées avec l'Établissement. »

4. Une gestion budgétaire modernisée

Le chantier de modernisation de la gestion de l'établissement est une constante depuis plusieurs années. Il a connu quelques belles réalisations pour l'année 2014 : stabilisation des processus de décision et de gestion budgétaire, organisation du dialogue de gestion, définition de procédures, efficacité accrue dans la clôture de l'exercice… L'établissement répond parfois même par anticipation sur les obligations réglementaires. Cela fut le cas avec la mise en place d'un nouveau budget en engagement, induit par le décret GBCP.
Ce texte constitue une refonte importante des règles relatives à la gestion budgétaire et comptable publique, en prenant notamment en compte la pluri-annualité. Toutes ces règles évoluent pour donner une meilleure visibilité en matière de soutenabilité budgétaire. Elles conduisent à mieux programmer, mieux prévoir, et donner ainsi au Conseil d'Administration des informations très complètes lorsqu'il adopte un budget. Toutes ces évolutions ont d'ailleurs fait l'objet d'un audit du Contrôle Général Économique et Financier. Il portait sur la soutenabilité budgétaire, la qualité du processus de préparation et du suivi de l'exécution budgétaire, l'évaluation du dispositif de contrôle interne ainsi que la fiabilité de la tenue des comptes et de l'établissement des frais financiers. Les conclusions n'ont pas remis en cause les axes d'évolution retenus par l'Établissement, et ont confirmé l'orientation consistant à développer la démarche de contrôle interne.

L'Établissement a également renouvelé tous ses contrats d'assurances et notamment celui sur les risques liés à la gestion des biens stockés. Cela a donné lieu à un travail transversal très fourni en matière de connaissance du patrimoine et d'évaluation des risques ainsi que l'élaboration de procédures internes et d'outils.

Une année en chiffres

RESSOURCES 2014

43,2

M€

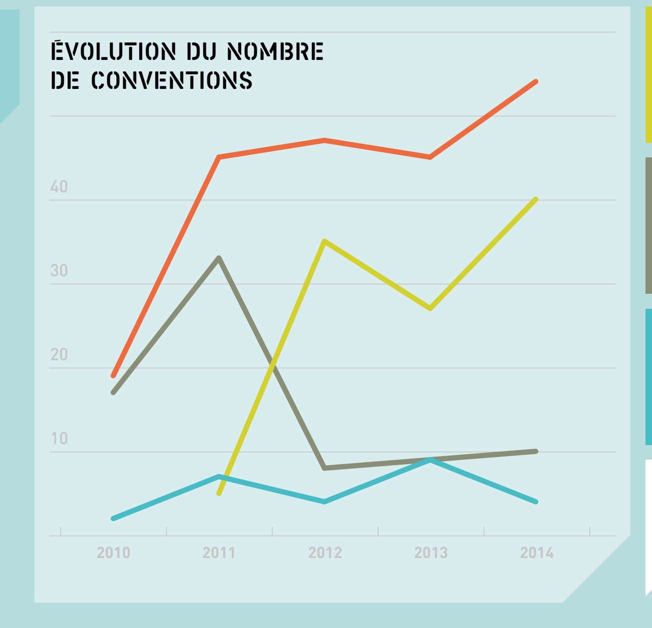


210

conventions approuvées

de 2010 à 2014

- Convention d'étude
- Convention d'étude et de veille foncière
- Convention opérationnelle
- Total général



170 conventions d'étude et de veille

création en 2010

89 conventions opérationnelles

38 conventions d'études

6 conventions d'objectifs

création en 2015

EFFECTIF

58

salariés

STOCK FONCIER À FIN 2014

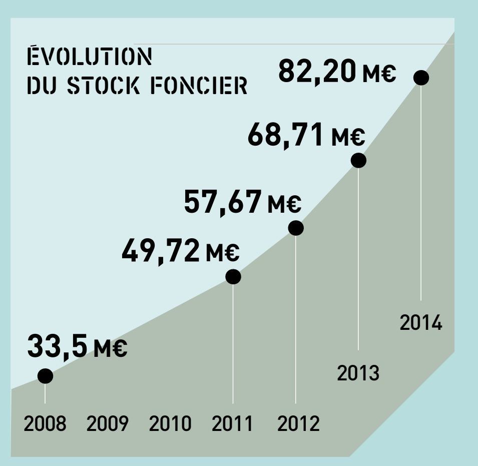
82,2

M€

SUR

108,3

hectares



ACTIVITÉ CUMULÉE ENTRE 2000 ET 2014

sur un territoire évolutif

347

M€

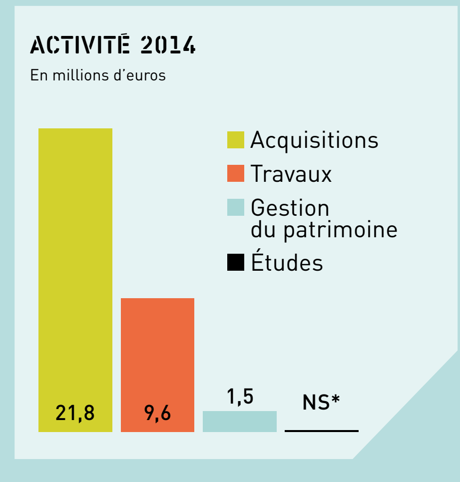
SITUATION FINANCIÈRE

À fin 2014, l'Epora n'est pas endetté.

ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE 2014

33

M€



* non significatif

138

marchés notifiés

en 2014

Le Conseil d'Administration de l'Epora

L'Epora compte 28 administrateurs à voix délibérative

24 **représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements**

- 4 de la Région Rhône-Alpes
- 8 des Départements
- 9 des communautés d'agglomération
- 3 des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non-membres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre

4 **représentants de l'État**

4 **personnalités socioprofessionnelles ont une voix consultative**

- chambre régionale de commerce et d'industrie
- chambre régionale d'agriculture
- chambre régionale de métiers et de l'artisanat CESER

Les 14 membres du bureau en 2014

PRÉSIDENT :
M. Georges Ziegler

1ER VICE-PRÉSIDENT :
M. Gérard Leras

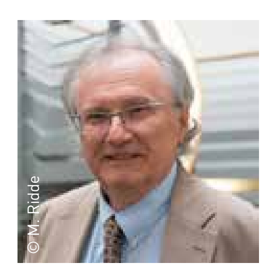
2E VICE-PRÉSIDENT :
M. Gérard Chaumontet

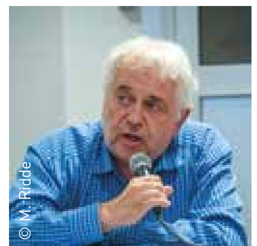
3E VICE-PRÉSIDENT :
M. André Collomb-Bouvard

4E VICE-PRÉSIDENT :
M. Yves Nicolin

5E VICE-PRÉSIDENT :
M. Michel Mercier

M. Jean-Louis Gagnaire
M. Bernard Tayol
M. Fabrice Larrue
M. Simon Plénet
M. Jean-Yves Meyer
M. Gaël Perdriau
M. Joël Grisollet
M. Jean-Philippe Deneuvy















Les administrateurs de l'Epora

POUR LE CONSEIL RÉGIONAL
Mme Cécile Cukierman
- SUPPLÉANT : Mme Véronique Rouselle
M. Jean-Louis Gagnaire
- SUPPLÉANT : M. Guy Palluy
M. Gérard Leras
- SUPPLÉANT : M. Olivier Keller
Mme Marie-Hélène Riamon
- SUPPLÉANT : M. André Friedenberg

POUR LE CONSEIL GÉNÉRAL DE L'ARDÈCHE
M. Simon Plenet
- SUPPLÉANT : M. Laurent Ughetto

POUR LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA DRÔME :
M. Gérard Chaumontet
- SUPPLÉANT : M. Hervé Rasclard

POUR LE CONSEIL GÉNÉRAL DE L'ISÈRE
M. André Colomb-Bouvard
- SUPPLÉANT : M. Georges Bescher

POUR LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA LOIRE :
M. Georges Ziegler
- SUPPLÉANT : Mme Solange Berlier
M. Jean-François Barnier
- SUPPLÉANT : Hervé Reynaud
M. Bernard Jayol
- SUPPLÉANT : M. Jean-Claude Charvin

POUR LE CONSEIL GÉNÉRAL DU RHÔNE :
M. Paul Delorme
- SUPPLÉANT : M. Christophe Guilloteau
M. Maurice Cellier
- SUPPLÉANT : M. Bernard Chaverot

POUR LES COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION :

CTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VIENNOIS :
M. Thierry Kovaks
- SUPPLÉANT : Mme Martine Faïta

CTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTE DE L'ISÈRE :
M. Joël Grisollet
- SUPPLÉANT : M. Dominique Berger

CTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ :
M. Alain Gauthier
- SUPPLÉANT : Mme Béatrice Blanco

CTÉ D'AGGLOMÉRATION ROANNAIS AGGLOMÉRATION :
M. Yves Nicolin
- SUPPLÉANT : M. Jean-Louis Lagarde

CTÉ D'AGGLOMÉRATION ST-ÉTIENNE MÉTROPOLE :
M. Gaël Perdriau
- SUPPLÉANT : M. Enzo Viviani









© M. Ridde

En 2014

Reportage réalisé lors de l'installation du Conseil d'Administration par le Préfet de Région.















En 2015

4 REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES :
— M. Guy Palluy
SUPPLÉANT : Mme Véronique Rouselle
— M. Jean-Louis Gagnaire
SUPPLÉANT : Mme Cécile Cukierman
— M. Gérard Leras
SUPPLÉANT : M. Olivier Keller
— Mme Marie-Hélène Riamon
SUPPLÉANT : M. André Friedenberg

1 REPRÉSENTANT DU DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE :
— M. Laurent Ughetto
SUPPLÉANT : M. Simon Plenet

1 REPRÉSENTANT DU DÉPARTEMENT DE LA DRÔME :
— Mme Marie-Pierre Mouton
SUPPLÉANT : M. Christian Morin

1 REPRÉSENTANT DU DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE :
— Mme Elisabeth Celard
SUPPLÉANT : M. Patrick Curtaud

1 REPRÉSENTANT DU DÉPARTEMENT DE LA LOIRE :
— M. Hervé Reynaud
SUPPLÉANT : Mme Véronique Chaverot
— M. Pierre-Jean Rochette
SUPPLÉANT : M. Jean-François Barnier
— M. Georges Ziegler
SUPPLÉANT : Mme Fabienne Perrin

2 REPRÉSENTANTS DU DÉPARTEMENT DU RHÔNE :
— Mme Christianne Guicherd
SUPPLÉANT : M. Bruno Peylachon
— M. Didier Fournel
SUPPLÉANT : M. Claude Goy

9 REPRÉSENTANTS DES COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION :

CTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VIENNOIS :
— M. Thierry Kovaks
SUPPLÉANT : Mme Martine Faïta

CTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTE DE L'ISÈRE :
— M. Joël Grisollet (†)
SUPPLÉANT : M. Dominique Berger

CTÉ D'AGGLOMÉRATION LOIRE FOREZ :
— M. Alain Gauthier
SUPPLÉANT : Mme Béatrice Blanco

CTÉ D'AGGLOMÉRATION ROANNAIS AGGLOMÉRATION :
— M. Yves Nicolin
SUPPLÉANT : M. Jean-Louis Lagarde

CTÉ D'AGGLOMÉRATION SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE :
— M. Gaël Perdriau
SUPPLÉANT : M. Enzo Viviani

CTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VALENCE :
— M. Fabrice Larue
SUPPLÉANT : M. Franck Soulignac

CTÉ D'AGGLOMÉRATION DE PRIVAS CENTRE ARDÈCHE :
— M. Gilles Quatremère
SUPPLÉANT : M. Didier Teyssier

CTÉ D'AGGLOMÉRATION DE MONTÉLIMAR :
— M. Joël Duc
SUPPLÉANT : M. René Plunian

CTÉ D'AGGLOMÉRATION VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE :
— M. Daniel Faurite
SUPPLÉANT : M. Thomas Ravier

3 REPRÉSENTANTS DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE À FISCALITÉ PROPRE, ET DES COMMUNES NON-MEMBRES DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE À FISCALITÉ PROPRE :
— M. Michel Brun, communauté de communes du Pays d'Astrée
SUPPLÉANT : M. Jean-Jacques Vray, communauté de communes du Forez-en-Lyonnais
— M. Patrick Auray, communauté de communes de l'Ouest Rhodanien
SUPPLÉANT : M. Olivier Bonnard, communauté de communes du Pays des Couleurs
— M. Jean-Yves Meyer, communauté de communes du Pays d'Aubenas-Vals
SUPPLÉANT : M. Vincent Bourget, communauté de communes de la Porte Drôme-Ardèche

4 REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT :

REPRÉSENTANT LE MINISTRE CHARGÉ DU LOGEMENT :
— M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes
SUPPLÉANT : le chef du service aménagement paysages et infrastructures de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes

REPRÉSENTANT LE MINISTRE CHARGÉ DE L'URBANISME :
— Le directeur départemental des territoires de la Loire
SUPPLÉANT : le chargé de mission pour l'Epora de la direction départementale des territoires

REPRÉSENTANT LE MINISTRE CHARGÉ DU BUDGET :
— le directeur régional des finances publiques
SUPPLÉANT : M. Patrick Vargiu

REPRÉSENTANT LE MINISTRE CHARGÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES :
— M. Guy Lévi
SUPPLÉANT : Mme Anne Guillabert

3 PERSONNALITÉS SOCIO-PROFESSIONNELLES, AVEC VOIX CONSULTATIVE :
— M. Jean-Roger Régnier, représentant la chambre régionale de commerce et d'industrie de Rhône-Alpes
— M. Raymond Vial, représentant la chambre régionale d'agriculture de Rhône-Alpes
— M. Gabriel Roudon, représentant la chambre régionale des métiers et de l'artisanat de Rhône-Alpes

1 REPRÉSENTANT DU CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL RÉGIONAL, AVEC VOIX CONSULTATIVE :
— M. Jean-Claude Michel

Epora
2, avenue Grüner
CS 32 902
42 029 Saint-Étienne Cedex 1
04 77 47 47 50

www.epora.fr
contact@epora.fr

Agence In medias res